

**Szenarienbasierte Auswirkungsanalyse
der diskutierten
Einkaufszentrenentwicklung
für die Singener Innenstadt**

mit Empfehlungen zur städtebaulichen
Integration des Einkaufszentrums
und zu städtebaulich-funktionalen
Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums

– Endbericht –

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
B. Eng. Nathalie Heby
Dipl.-Geogr. Stephanie Rommelsheim

14. Juli 2015

Im Auftrag der Stadt Singen (Hohentwiel)

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

www.stadt-handel.de
info@stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Städtebauliche Analyse	7
3.1 Makrostandort Singen	7
3.2 Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums	9
3.2.1 Einzelhandelslagen des Innenstadtzentrums	11
3.2.2 Städtebau und Stadtgestalt	13
3.3 Vorhabenstandort Holzer Areal	20
4 Angebotsanalyse	22
4.1 Angebotsanalyse Innenstadtzentrum Singen	22
4.2 Analyse der Nahversorgungsstruktur in der Innenstadt von Singen	25
4.3 Angebotsstrukturen im weiteren Stadtgebiet von Singen	25
5 Szenarienbasierte Auswirkungsanalyse Einkaufszentrumsansiedlung	27
5.1 Szenarien, szenarienbasierte Umsatzprognosen und szenarien basierte absatzwirtschaftliche Auswirkungen	27
5.1.1 Szenario 1 (Worst Case)	27
5.1.2 Szenario 2 (Best Case)	31
5.1.3 Szenario 3	41
5.1.4 Vergleichende Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Szenarien 1 und 2	42
5.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Szenarien 1 und 2	45
5.2.1 Südliche August-Ruf-Straße (Bahnhofsvorplatz – Kreuzungsbereich Ekkehardstraße)	46
5.2.2 Nördliche August-Ruf-Straße (Kreuzungsbereich Ekkehardstraße – Heinrich-Weber-Platz)	47
5.2.3 Ekkehardstraße, Freiheitstraße	49
5.2.4 Thurgauer Straße	50
5.2.5 Schwarzwaldstraße/Hadwigstraße	51
5.2.6 Erzbergerstraße	51

5.2.7	Hegaustraße	52
5.2.8	Scheffelstraße	54
5.2.9	Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in Singen	56
5.3	Fazit zur städtebaulichen Einordnung der Szenarien	57
6	Empfehlungen zur Einbindung des Einkaufszentrums in das Innenstadtzentrum	59
6.1	Empfehlungen zur städtebaulich-funktionalen Integration des Einkaufszentrums	59
6.2	Empfehlungen zur ganzheitlichen Integration des Einkaufszentrums in den Einzelhandelsstandort Innenstadtzentrum	64
7	Zusammenfassung und Empfehlungen	66
	Abkürzungsverzeichnis	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	III
	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	IV
	Glossar	VI

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Singen (Hohentwiel) wird derzeit die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf dem Holzer-Areal diskutiert. Hierfür liegen bereits verschiedene Gutachten und Stellungnahmen vor. Grundlegend hierbei ist die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erstellte *Fortschreibung der Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen/Hohentwiel*, BBE Köln 8. Mai 2015 (nachfolgend abgekürzt als *BBE Singen 5/2015*).

Stadt + Handel hat am 13. Februar 2014 die *Potenzialanalyse zur städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums von Singen (Hohentwiel) unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Integration einer diskutierten Einkaufszentrenentwicklung* (nachfolgend abgekürzt als *Stadt + Handel 2/2014*) vorgelegt. Da sich im Laufe der Diskussion um die Ansiedlung des Einkaufszentrums das Vorhaben weiter konkretisiert hat, kann auf dieser Basis nunmehr eine für die Innenstadt von Singen spezifizierte städtebauliche Auswirkungsanalyse erstellt werden.

Von zentraler Bedeutung in der städtebaulichen Auswirkungsanalyse sind die potenziellen Auswirkungen auf die Singener Innenstadt, welche durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf dem Holzer-Areal ausgelöst werden. Basis für die städtebauliche Auswirkungsanalyse bildet eine zwischen der BBE Köln und Stadt + Handel abgestimmte Datengrundlage, welche auf Bestandserhebungen und Analysen der BBE Köln (letzter Stand März 2015) sowie von Stadt + Handel (letzter Stand Oktober 2014) gründet.

Anhand von drei Szenarien, welche verschiedene betriebliche und sortimentspezifische Ausprägungen des Einkaufszentrums mit maximal 16.000 m² VKF abbilden, werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt spezifiziert.

Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen der drei Szenarien wird um Empfehlungen zur optimalen Einbindung des Einkaufszentrums in die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt ergänzt.

Ziel der szenarienhaften Auswirkungsanalyse ist es,

- die konkreten Auswirkungen der drei Szenarien auf die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt aufzuzeigen;
- darzustellen, unter welchen Voraussetzungen bzw. in welcher Ausprägung das Einkaufszentrum bestmöglich in die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt integriert werden kann;
- Empfehlungen zur städtebaulich-funktionalen Ausprägung, Anbindung und Integration für das Einkaufszentrum zu formulieren, damit für die Bestandsstrukturen größtmögliche Synergieeffekte erreicht und zugleich potenzielle Lagebeeinträchtigungen in der Singener Innenstadt minimiert werden.

Die szenarienbasierte Auswirkungsanalyse mündet in einer fachgutachterlichen Empfehlung zur betrieblichen und sortimentspezifischen Ausprägung des Einkaufszentrums sowie zur städtebaulich-funktionalen Ausprägung, Anbindung und Integration desselben. Diese soll als Grundlage für die weitere Abwägung im Planungsprozess und im öffentlichen wie politischen Diskurs dienen.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt. In den Leistungsbausteinen sind sowohl empirische als auch modelltheoretische Methoden enthalten. Ergänzt wird der Methodeneinsatz durch verbal-argumentative Analysen und Bewertungen.

Bestandsdaten/Ausgangsanalyse

Zur Erfassung und Bewertung der Angebotssituation wurden durch Stadt + Handel im Rahmen des Gutachtens *Stadt + Handel 2/2014* eine flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandels (inkl. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Kioske) im Innenstadtzentrum sowie eine Erhebung des strukturprägenden zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt durchgeführt¹.

Darüber hinaus wurden Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt aufgenommen. Des Weiteren wurden im Innenstadtbereich sämtliche Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe und ausgewählte technische und soziale Infrastruktureinrichtungen erfasst. Die Erhebung dieser sogenannten zentrenergänzenden Funktionen sowie der Ladenleerstände bildet neben den Bestandsdaten des Einzelhandels die Basis für eine städtebauliche Bewertung der verschiedenen Lagebereiche im Innenstadtzentrum.

Im Rahmen des Gutachtens *Stadt + Handel 2/2014* wurden zudem eine Einzelhändlerbefragung und eine Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Betrieben in der Innenstadt durchgeführt.

Eine grundlegende letzte Aktualisierung der Bestandserhebung erfolgte durch Stadt + Handel im Oktober 2014.

Diese Datengrundlage wurde mit den Bestandsdaten der BBE Köln, die im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens *BBE Singen 5/2015* zuletzt im März 2015 eine Aktualisierung des Singener Einzelhandelsbestands durchgeführt hat, abgeglichen.

Der Datenabgleich hat ergeben, dass die Datengrundlagen zum Einzelhandelsbestand von Stadt + Handel sowie der BBE Köln im Wesentlichen deckungsgleich sind. Demnach wird nachfolgend die abgestimmte Datenbasis verwendet (Nachfolgend abgekürzt: Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015).

Der Datensatz zum Einzelhandelsbestand in Singen der BBE Köln liegt Stadt + Handel vor.

¹ Für dezidierte Ausführungen zur Methodik der Bestandserhebung sowie zur Methodik der weiteren, oben angeführten empirischen Leistungsbausteine sei auf die Ausführungen in Kapitel 2 *Stadt + Handel 2/2014* verwiesen.

Städtebauliche Analyse

Für das Innenstadtzentrum Singen erfolgte durch Stadt + Handel im Rahmen des Gutachtens *Stadt + Handel 2/2014* im Oktober 2013 eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte wurden dabei dargestellt. Wesentliche Entwicklungen seit der Bestandsanalyse im Oktober 2013 wurden erfasst und werden im hier vorliegenden Gutachten entsprechend berücksichtigt, analysiert und bewertet.

Die städtebauliche Strukturanalyse basiert auf Bestandsdaten aus eigenen Erhebungen des Einzelhandels sowie der städtebaulichen, verkehrlichen und funktionalen Strukturen im Innenstadtzentrum von Singen. In der Strukturanalyse werden u. a. folgende Aspekte qualifiziert:

- räumliche Ausprägung
- verkehrliche Strukturen
- Einzelhandelsdichte und Magnetbetriebe
- qualitative und quantitative Ausprägung des Einzelhandelsangebotes
- Verkaufsflächengrößen
- zentrenergänzende Funktionen
- Lagebereiche und -qualitäten
- Leerstände

Umsatzschätzung

Basis für die Umsatzschätzung der Bestandsbetriebe sowie des potenziellen Einkaufszentrums bildeten für das Gutachten *Stadt + Handel 2/2014* branchen- und betriebsübliche Kennwerte der Fachliteratur und Unternehmensveröffentlichungen für die einzelnen Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial, Lage, etc.).

Die Datengrundlage des Gutachtens *Stadt + Handel 2/2014* sowie der letzten Aktualisierung der Bestandserhebung im Oktober 2014 wurde mit den Bestands- und Umsatzdaten der BBE Köln, die im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens *BBE Singen 5/2015* zuletzt im März 2015 eine Aktualisierung und Umsatzberechnung des Singener Einzelhandelsbestands durchgeführt hat, abgeglichen.

Der Datenabgleich hat ergeben, dass die Datengrundlagen zum Einzelhandelsbestand und zur Umsatzschätzung von Stadt + Handel sowie der BBE Köln im Wesentlichen deckungsgleich sind. Demnach wird nachfolgend die abgestimmte Datenbasis zum Einzelhandelsbestand und zur Umsatzschätzung verwendet (Nachfolgend abgekürzt: Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015).

Der Datensatz zum Einzelhandelsbestand und zur Umsatzschätzung in Singen der BBE Köln liegt Stadt + Handel vor.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Einkaufszentrums in drei Szenarien

Auf Basis

- des abgestimmten Datensatzes zu den Bestandsstrukturen und -umsätzen des Gutachtens *BBE Singen 5/2015* (Stand 03/2015),
- der im Gutachten *BBE Singen 5/2015* ermittelten sortimentspezifischen Umsatzprognosen (vgl. *BBE Singen 5/2015* Kapitel 7.1),
- der im Gutachten *BBE Singen 5/2015* ermittelten sortimentspezifischen Marktanteilen (vgl. *BBE Singen 5/2015* Kapitel 7.2) sowie
- der im Gutachten *BBE Singen 5/2015* anhand einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung i. S. eines Worst-Case-Ansatzes ermittelten sortimentspezifischen, maximal zur erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (vgl. *BBE Singen 5/2015* Kapitel 7.3)

werden für drei Szenarien, denen jeweils unterschiedliche Grundannahmen zur Sortiments- und Betriebsstrukturausprägung des Einkaufszentrums zugrunde liegen, die sortimentspezifischen Umsatzprognosen spezifiziert.

Anhand der spezifizierten Umsatzprognosen für die drei Szenarien werden die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Singen – mit einem deutlichen Fokus auf die Singener Innenstadt – dargestellt.

Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der drei Szenarien

Die anhand der drei Szenarien ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Innenstadt Singen werden mit den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse verknüpft und bewertet. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt für die drei Szenarien jeweils differenziert für die verschiedenen Lagebereiche der Singener Innenstadt.

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass es hierbei nicht um eine Einordnung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Einkaufszentrums i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO² und damit verbundenen Aussagen zur interkommunalen und raumordnerischen

² §11 Abs. 3 BauNVO:

1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwick-

Verträglichkeit³ handelt. Vielmehr werden die anhand der Szenarien zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen qualitativ für die Lagebereiche der Singener Innenstadt und deren Bestandsstrukturen in Singen dargestellt. Dies bildet die Basis für die abschließende Empfehlung, unter welchen Voraussetzungen bzw. in welcher Ausprägung das Einkaufszentrum bestmöglich in die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt integriert werden kann.

Empfehlungen zur städtebaulichen-funktionalen Einbindung des Einkaufszentrums in die Singener Innenstadt

Um eine bestmögliche Integration des Einkaufszentrums in und Synergieeffekt für die Singener Innenstadt zu gewährleisten, werden

- Empfehlungen zur städtebaulich-funktionalen Gestaltung und Einbindung des Einkaufszentrums (externe/interne Erschließung, Platzierung von Magnetbetrieben etc.) in die Bestandsstrukturen sowie
- Empfehlungen für die einzelnen Lagebereiche der Singener Innenstadt formuliert.

Abschließend werden Empfehlungen zur Einbindung des Einkaufszentrums in bestehende und zukünftige Marketingstrukturen/-instrumente des Singener Einzelhandels formuliert.

lung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

³ Hierzu sei auf die *BBE 5/2015* verwiesen.

3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse wurde auf Grundlage einer Vor-Ort-Untersuchung erstellt. Nachfolgend wird nach einer kurzen Betrachtung der räumlichen Lagebedingungen Singens detailliert auf die Ist-Situation des Innenstadtzentrums eingegangen.

3.1 Makrostandort Singen

Die Stadt Singen (Hohentwiel) liegt im Landkreis Konstanz im Süden von Baden-Württemberg nahe der Schweizer Grenze. Die 46.572 Einwohner⁴ umfassende Stadt ist zentralörtlich als Mittelzentrum für die umliegenden Hegau-Gemeinden eingestuft.

Singen (Hohentwiel) setzt sich aus der Kernstadt, welche überwiegend östlich der Aach liegt, und sechs weiteren Stadtteilen zusammen. Die Stadtteile sind ehemals selbständige Gemeinden, welche sich in räumlich abgesetzter Lage von der Kernstadt Singen befinden. Die Kernstadt bildet mit rd. 38.270 Einwohnern den größten Stadtteil Singens.

Verkehrlich ist Singen aufgrund der Anbindung an das überregionale Straßennetz sehr gut zu erreichen. Nach Norden und Westen verläuft die A81, nach Osten die A98. Mehrere Bundesstraßen ergänzen die regionale Anbindung. Über die B33 kann das rd. 30 km süd-östlich gelegene Konstanz erreicht werden. Aus der Schweiz kommende Besucher erreichen Singen über die A81 bzw. ab Schaffhausen über die Schweizer Autobahn A4, über die Schweizer A7 bei Konstanz und über mehrere Rheinquerungen. Singen bildet im Bahnnetz einen regionalen Knotenpunkt mit Anbindung an die IC-Strecke Stuttgart – Zürich.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Konstanz in rd. 35 km bzw. 30 bis 60 Autominuten Entfernung (je nach Verkehrslage), danach folgt Villingen-Schwenningen in rd. 60 km bzw. 45 Min. Entfernung.⁵ Umliegende Mittelzentren sind Radolfzell (rd. 10 km bzw. 15 Min.) und Stockach (rd. 22 km bzw. 23 Min.). Auf Schweizer Seite stellt das rd. 20 km bzw. 23 Min. entfernte Schaffhausen (35.668 Einwohner⁶) die nächstgrößere Stadt dar. Es bestehen Verflechtungen in die Schweizer Kantone Schaffhausen, Zürich und Thurgau.

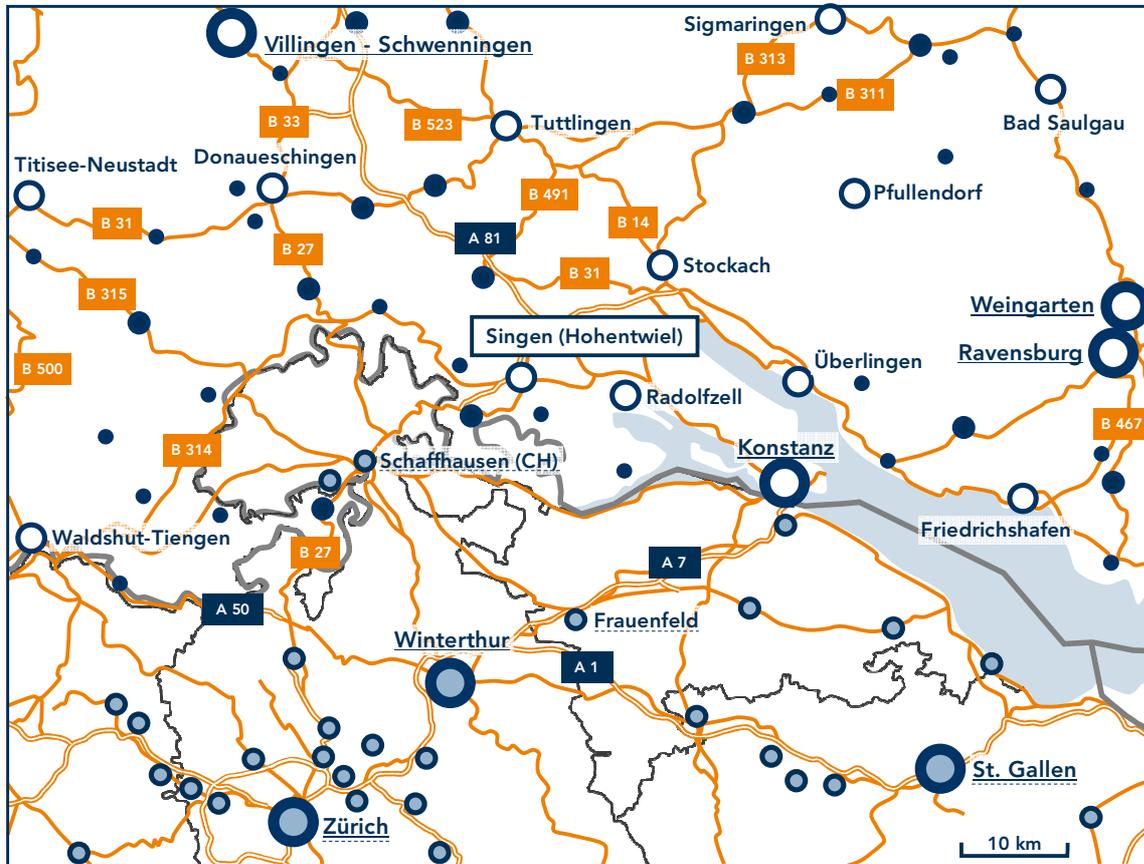
Die gute Erreichbarkeit Singens trägt maßgeblich zur Bedeutung Singens als Einkaufsort in der Region bei, insbesondere auch für Schweizer Kunden.

⁴ Stadt Singen (Hohentwiel), Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2014.

⁵ Entfernungen beziehen sich jeweils auf die Strecke zwischen den Stadtzentren.

⁶ Angaben der Stadt Schaffhausen, Stand 30.04.2014.

Abbildung 1: Lage Singens in der Region



Deutschland

- Oberzentrum**
- Mittelzentrum**
- Unterkzentrum**
- Kleinzentrum**

Schweiz

- Hauptzentrum**
- Kantonshauptort**
- Kommune ab 10.000 Einwohner**

- Bundesstraße**
- Autobahn**
- Landesgrenze**
- Kantonsgrenze**

Quelle: Eigene Darstellung gemäß LEP Baden-Württemberg 2002; Kartengrundlage: OpenStreet-Map (2013).

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in Singen

Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Kernstadt	38.266	82
Hausen a. d. Aach	801	2
Schlatt unter Krähen	1.103	2
Beuren a. d. Aach	1.484	3
Friedingen	1.441	3
Überlingen a. R.	1.657	4
Bohlingen	1.820	4
Summe	46.572	100

Quelle: Stadt Singen (Hohentwiel), Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2014.

3.2 Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt zentral in der Kernstadt östlich der Aach. Begrenzt wird die Innenstadt im Süden von Bahngleisen und dem Bahnhof und im Westen von der verkehrsreichen Hauptstraße. Im Norden bildet die Freiheitstraße eine größere Zäsur, ab der Wohnbebauung dominiert und im Osten dünnt der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebsbesatz von der Thurgauer Straße zur Alpenstraße deutlich aus. Mit der Neugestaltung des Herz-Jesu-Platzes, auf dem der Singener Wochenmarkt stattfindet, gibt es jedoch nun auch östlich der Alpenstraße einen Anknüpfungspunkt für Einkaufende, der die Kundenfrequenz in den östlichen Teilen von Hegau-, Hadwig- und Schwarzwaldstraße stärken kann. Ob daraus unmittelbar Verdichtungen des Einzelhandelsbesatzes in diesem Bereich resultieren, ist heute aber noch nicht erkennbar.

Die großräumige verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums erfolgt über die von Norden und Süden kommende L191, welche nördlich der Kernstadt einen Anschluss an die A81 hat. Über die B34 bzw. die B314, die ebenfalls über einen Anschluss an die A81 bei Hilzingen verfügt, wird die Innenstadt von Westen und Osten erreicht.

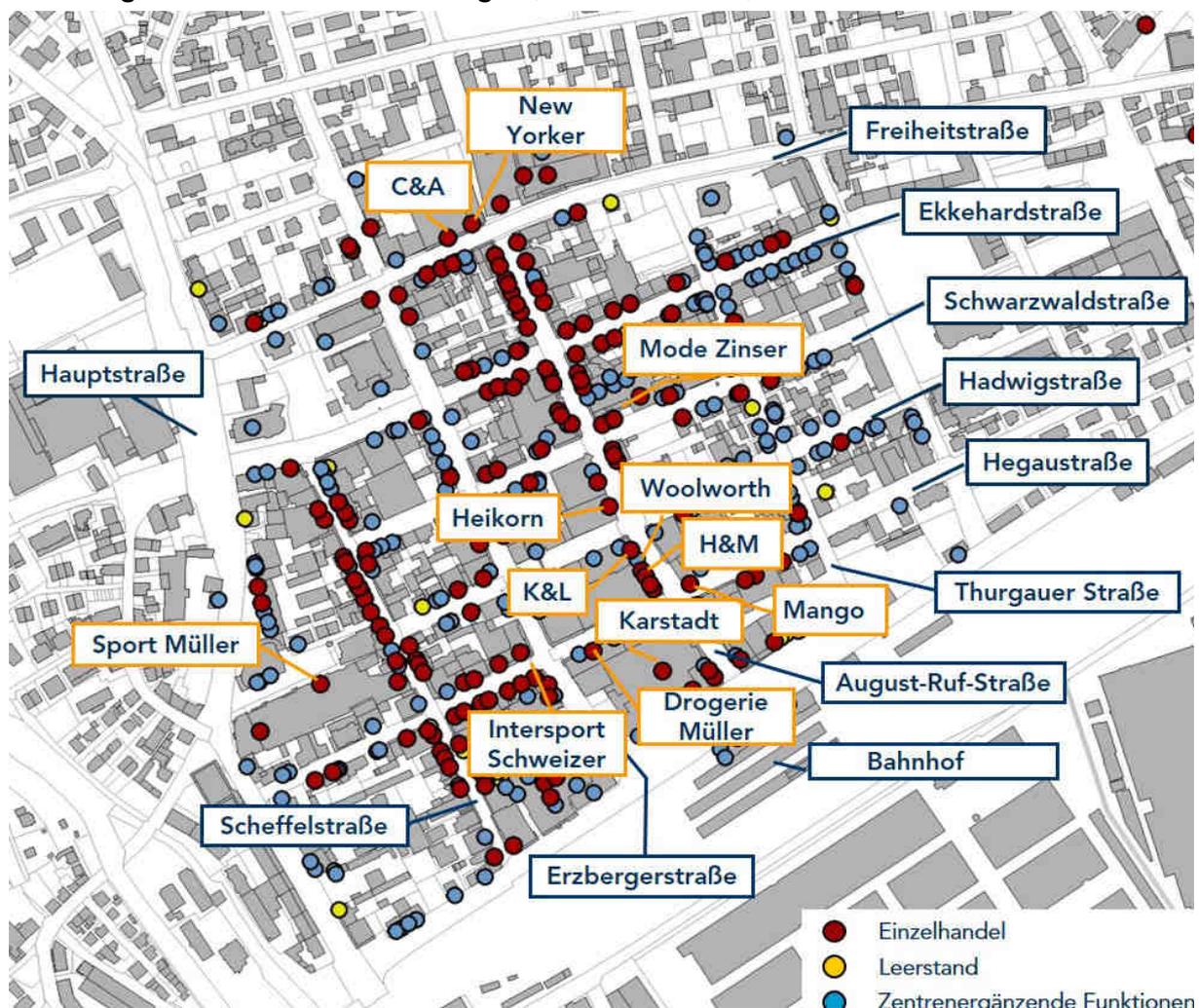
An den ÖPNV ist das Innenstadtzentrum Singen über diverse Haltestellen von Linienbussen angebunden. Besonders hervorzuheben ist der Bahnhof Singen, der eine wichtige Knotenpunktfunktion im regionalen wie überregionalen Bahnverkehr wahrnimmt und auch als zentraler Busbahnhof der Stadt Singen fungiert.

Am Rande der Innenstadt sowie im Innenstadtbereich selbst befinden sich mehrere Parkhäuser bzw. Parkflächen. In 500 m Entfernung zum westlichen Innenstadtrand liegt der Festplatz (Gelände der Landesgartenschau), der als großer gebührenfreier Parkplatz mit 230 Stellplätzen fungiert. Innerhalb der Innenstadt ist in den verkehrsberuhigten Straßen gebührenpflichtiges, straßenbegleitendes Parken möglich. Um Parksuchverkehr zu verrin-

gern, wurde ein dynamisches Parkleitsystem in Singen eingeführt. Insgesamt stehen in der Singener Innenstadt rund 4.000 gebührenfreie und kostenpflichtige Parkplätze zur Verfügung.⁷

Die Scheffelstraße und die August-Ruf-Straße sind als Fußgängerzone ausgewiesen, ebenso kleinere Bereiche der Hegastraße. Sie verlaufen parallel zueinander in Nord-Süd-Richtung, eine direkte Fußgängerzonenverbindung zwischen den Zonen besteht jedoch nicht. Die restlichen Straßen der Innenstadt (Ausnahmen: Ekkehardstraße, Freiheitstraße und Teilbereiche der Erzberger Straße) sind verkehrsberuhigt.

Abbildung 2: Innenstadtzentrum Singen (Bestandsstruktur)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, Stand März 2015; Kartengrundlage: Stadt Singen.

⁷ <http://www.in-singen.de/Parken.589.html>

3.2.1 Einzelhandelslagen des Innenstadtzentrums

Nachfolgende Aussagen beruhen auf der städtebaulichen Analyse, die für das Innenstadtzentrum Singen durch Stadt + Handel im Rahmen des Gutachtens *Stadt + Handel 2/2014* im Oktober 2013 durchgeführt wurde. Wesentliche Entwicklungen seit der Bestandsanalyse im Oktober 2013 wurden erfasst und werden in diesem Gutachten entsprechend berücksichtigt, analysiert und bewertet.

Zur inneren Differenzierung der Singener Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptlage kann die ‚beste Adresse‘ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sind aufgrund der hohen Einzelhandelsdichte zwei Hauptlagen auszumachen. Die eine Hauptlage befindet sich in der August-Ruf-Straße im Abschnitt vom Bahnhof im Süden bis zum Heinrich-Weber-Platz im Norden. Dieser Bereich ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Im Norden wird die Fußgängerzone zweimal unterbrochen. Ekkehardstraße und Freiheitstraße (beide B34) erscheinen durch die Verkehrsfrequenzen als Barrieren, wenngleich für Fußgänger gute Querungsmöglichkeiten bestehen. Die größten Magnetbetriebe in dieser Hauptlage sind überwiegend entlang der August-Ruf-Straße zu finden. Einen Ankerpunkt im Süden bildet Karstadt am Bahnhof. Am nördlichen Ende der August-Ruf-Straße (bzw. in der Freiheitstraße) sind C&A und New Yorker sowie Edeka angesiedelt. Dazwischen spannt sich eine Vielzahl von Geschäften unterschiedlicher Größenordnung auf, darunter die großen Einzelhandelsmagnete Heikorn und Modehaus Zinser wie auch die Neuansiedlungen K&L Ruppert, Mango, der neu strukturierte Woolworth und der verlagerte H&M. Der Anteil an Filialisten ist im Vergleich zu den anderen Lagen der Innenstadt in der August-Ruf-Straße am höchsten.

Die zweite Hauptlage erstreckt sich entlang der als Fußgängerzone ausgewiesenen Scheffelstraße. In der Scheffelstraße befindet sich mit Sport Müller einer der größten Betriebe der Innenstadt. Im Gegensatz zur August-Ruf-Straße überwiegen hier inhabergeführte Geschäfte. Es sind sowohl Betriebe mit hochwertigem Warenangebot als auch Betriebe im mittleren und niedrigeren Preissegment angesiedelt. Die Hauptlage Scheffelstraße weist gegenüber der August-Ruf-Straße eine nachgeordnete Bedeutung als Einzelhandelslage auf.

Die Hauptlagen werden ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, welche allerdings eine z. T. deutlich geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlagen. Die parallel zu den Hauptlagen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen sowie die verkehrsberuhigten Straßen in Ost-West-Richtung werden stärker als die Hauptlagen auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie. Der vergleichsweise stärkste Einzelhandelsbesatz in diesen Bereichen ist in der

Hegastraße und der Ekkehardstraße zu finden, welche als wichtige Verbindungsachsen zwischen den beiden Hauptlagen fungieren.

Die Alpenstraße bildet den östlichen Abschluss des Innenstadtzentrums. Hier überwiegen Dienstleistungsbetriebe mit nur wenigen Einzelhandelsbetrieben. Mit der Neugestaltung des Herz-Jesu-Platzes, auf dem der Singener Wochenmarkt stattfindet, gibt es auch östlich der Alpenstraße einen Anknüpfungspunkt für Einkaufende. In der Hauptstraße, die den westlichen Rand des Innenstadtzentrums bildet, überwiegen ebenfalls Dienstleistungsbetriebe die nur durch wenige Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden.

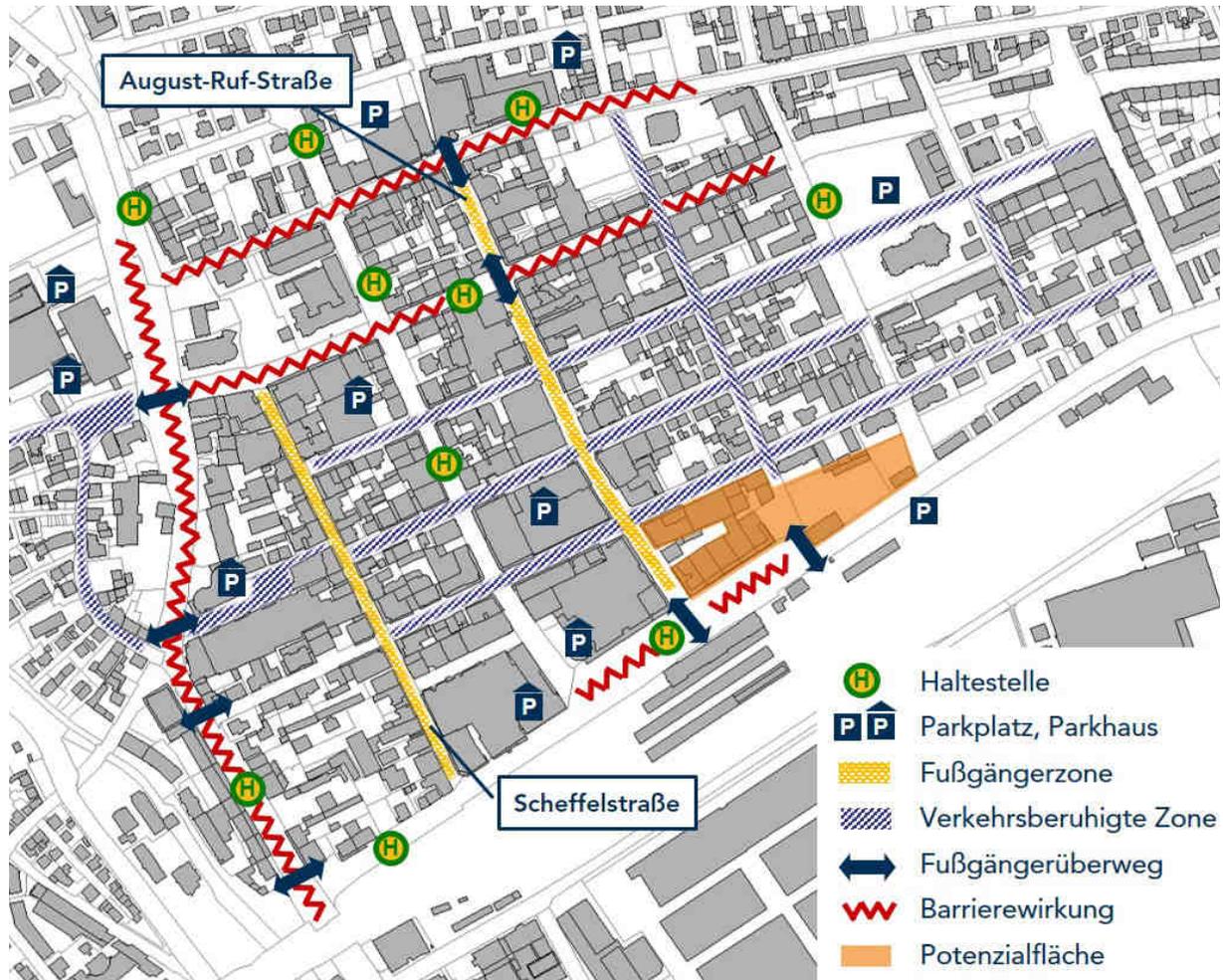
Der Schwerpunkt der Nutzungen aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen der Ekkehardstraße befindet sich insbesondere im Kreuzungsbereich mit der August-Ruf-Straße. Je weiter man diesen Bereich gen Osten oder Westen verlässt, desto mehr häufen sich Leerstände.

An der Freiheitstraße ist zwischen der Erzberger Straße und der Thurgauer Straße noch eine durchgängige Erdgeschossnutzung mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen erkennbar, die im Osten ab dem Kunsthallenareal abbricht. Die Aufenthaltsqualität ist hier bereits wesentlich geringer als im südlicheren Bereich, da hier weder eine Fußgängerzone noch ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen sind und die Freiheitstraße eine hohe Verkehrsfrequenz (B34) aufweist. Das Innenstadtzentrum endet in diesem Bereich und schließt noch die Gebäude und Flächen bis zur Theodor-Hanloser-Straße mit ein. Hier sind noch vereinzelte zentrenergänzende Funktionen sowie Parkplatzflächen zu finden.

3.2.2 Städtebau und Stadtgestalt

Nachfolgende Aussagen beruhen auf der städtebaulichen Analyse aus dem Jahr 2013, ergänzt um wesentliche Veränderungen bis 2015.

Abbildung 3: Städtebauliche Strukturen im Innenstadtzentrum Singen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, Stand März 2015.
Kartengrundlage: Stadt Singen.

Hauptlage August-Ruf-Straße

Den nördlichen Endpunkt der August-Ruf-Straße bildet der Heinrich-Weber-Platz. Seine große, gepflasterte Fläche wird von Holzbänken und modernen Beleuchtungselementen flankiert. Im Süden befindet sich ein Kiosk mit Fahrradabstellplätzen, im Norden eine Skulptur. Begrünt wird der Platz durch mehrere Bäume am Rand sowie an Laternen hängenden Blumenkübeln. Insgesamt ist die Gestaltung ansprechend modern gehalten und wird derzeit umgeplant. Außengastronomie trägt zur Belebung des Platzes bei.

Die gepflasterte August-Ruf-Straße ist mit modernen Gestaltungselementen versehen. Dazu gehören Sitzquader und -bänke aus Holz und Stein, die sich in einer Vielzahl über die

Fußgängerzone verteilen und Sitzgruppen bilden. Zu den modernen Gestaltungselementen zählen zudem metallene Fahrradbügel, säulenförmige Müllsammler und stabförmige Laternen. Über die Fußgängerzone verteilt befinden sich Spielgeräte und Skulpturen als Blickfang. Bäume begrünen die Straße.

In den Kreuzungsbereichen geben Wegweiser dem Passanten Orientierung bezüglich Standpunkt und nahegelegener Einrichtungen. Die Wegführung innerhalb der August-Ruf-Straße ist durch die klare Gestaltung der Fußgängerzone gut gelöst. Die für den PKW-Verkehr freigegebene Freiheitstraße und Ekkehardstraße bilden kleinere Barrieren innerhalb der rd. 450 m langen Einkaufsstraße, die durch eine gute Taktung der Ampelschaltung jedoch schnell überquert werden können. Die Zuführung vom Bahnhof erfolgt über eine Ampelkreuzung. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad wird unterstützt durch Bereitstellung von Fahrradständern in den Eingangsbereichen der August-Ruf-Straße.

Insgesamt verfügt die August-Ruf-Straße über ein positives und modernes Erscheinungsbild. Die zahlreichen Sitzgelegenheiten geben den Passanten viele Aufenthaltsmöglichkeiten. Allerdings weist der Eingangsbereich vom Bahnhof in die August-Ruf-Straße deutliche städtebaulich-funktionale Defizite auf. Gründe dafür sind die Leerstände und niedrigpreisigen Angebote im Holzerbau, aber auch der unattraktive Bahnhofsvorplatz selbst. Auch die Hinweise zu den Lagen in den Querverbindungen (Nebenstraßen) in Richtung der zweiten Hauptlage in der Scheffelstraße könnten deutlich verbessert werden.

Abbildung 4: August-Ruf-Straße



Quelle: Fotos Stadt + Handel 11/2013.

Abbildung 5: Moderne Gestaltungselemente, Wegweiser und Spielelemente in der August-Ruf-Straße



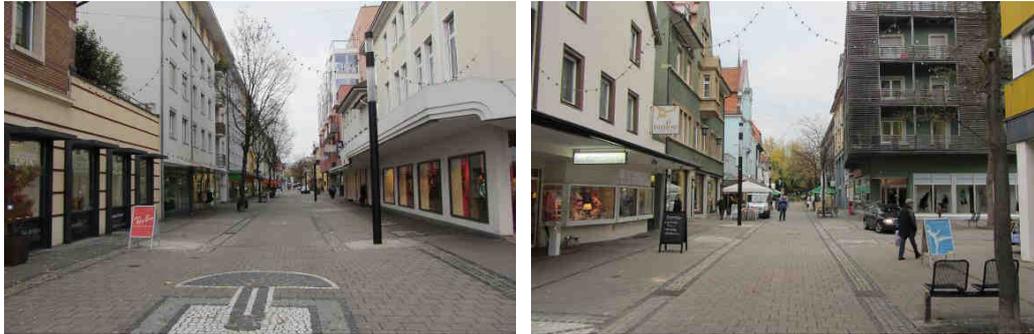
Quelle: Fotos Stadt + Handel 11/2013.

Hauptlage Scheffelstraße

Die durchgehend gepflasterte Scheffelstraße ist wie die August-Ruf-Straße als Fußgängerzone gestaltet, weist aber einen schmaleren Straßenquerschnitt auf. Es sind die gleichen modernen Laternen wie in der August-Ruf-Straße aufgestellt. Bei der letzten Aktualisierung der städtebaulichen Analyse konnte festgestellt werden, dass sich die Scheffelstraße inzwischen in einem Entwicklungsprozess befindet. Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes wurde durch neue Leuchten, Sitzmöbel und Unterflurmülleimer verbessert. Einige neue Geschäfte mit großen Schaufenstern und eine höherwertige Bestuhlung der Außengastronomie haben auch zu einer Verbesserung beigetragen. Bei der Außendarstellung der Betriebe, den Auslagen und den Werbeaufstellern besteht jedoch weiterhin Handlungsbedarf.

Auch bei der Bereitstellung von Fahrradständern im südlichen Eingangsbereich besteht weiterhin Handlungsbedarf. Im Eingangsbereich an der Ekkehardstraße befindet sich eine größere Anzahl an Fahrradständern. Im südlichen Teil der Scheffelstraße sind die ersten Parkieranlagen für Fahrräder erst in der Engen Straße nahe dem Eingang der Postarkaden zu finden. Da die Scheffelstraße im Norden nur bis zur Ekkehardstraße reicht, muss innerhalb der Fußgängerzone, mit Ausnahme der Hegaustraße, keine Straße mit Fahrverkehr überquert werden.

Abbildung 6: Südlicher (links) und nördlicher Bereich (rechts) der Scheffelstraße



Quelle: Fotos Stadt + Handel 11/2013.

Abbildung 7: Heterogene Begrünungselemente in der Scheffelstraße



Quelle: Fotos Stadt + Handel 11/2013.

Nebenlagen

Die Nebenlagen sind im Wesentlichen die Querverbindungsachsen zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße. Teilweise weisen diese nur noch einen geringen Einzelhandelsbestand auf und sind vermehrt durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe wie auch durch Wohnnutzung geprägt. Zudem fungieren die meisten dieser Querverbindungsachsen auch als Parkraum.

Besonders hervorzuheben ist die Hegaustraße als Verbindungsachse zwischen den beiden Hauptlagen, die einen hohen und attraktiven Einzelhandelsbesatz aufweist. Der Abschnitt zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße weist u. a. durch Initiative der dort ansässigen Anrainer eine gute städtebauliche Gestaltung auf. Dennoch besteht auch hier noch Verbesserungsbedarf, um die Hegaustraße insgesamt als Ost-West-Achse und wichtigstes Verbindungsglied zwischen den Nord-Süd-Achsen zu stärken. Konzepte der Stadtverwaltung liegen hierfür bereits vor.

Im Gegensatz dazu weist die südlichste Querverbindung zwischen den beiden Hauptlagen, die Bahnhofstraße, deutliche gestalterische Defizite auf, insbesondere der südlich des Karstadt gelegene Bushaltestellenbereich. Fehlende Sitzmöglichkeiten, Abfalleimer und Aschenbecher sowie uneinheitliche, veraltete und verschmutzte Bodenbeläge mindern in

Kombination mit dem Verkehr entlang der Bahnhofstraße die Aufenthaltsqualität stark. Die gesamte Lage zwischen der August-Ruf-Straße inkl. des Bahnhofsvorplatzes bis hin zum Kreuzungsbereich mit der Scheffelstraße bedarf einer städtebaulichen Aufwertung. Dies sollte mit einer Neukonzeptionierung der Verkehrsfunktion des Bahnhofsbereichs einhergehen, wie sie bereits von der Stadt bereits geplant wird. Dabei gilt es nicht nur, die städtebaulich-funktionale Gestaltung der Querachse deutlich zu verbessern, sondern auch grundlegend die Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsarten (Fußgänger, ÖPNV, MIV) zu lösen. Auch eine Neuordnung der Verkehrsströme – bspw. durch die (geplante) Anlage eines zentralen Busbahnhofs – angesichts der Eingangs- und Frequenzzubringerfunktion dieses Bereichs für die Innenstadt (insbesondere für die August-Ruf-Straße bzw. Scheffelstraße) würde dazu beitragen.

Die erkennbaren Nutzungskonflikte entlang der Freiheitstraße und Ekkehardstraße sowie der Hegastraße zwischen Park- und Durchgangsverkehr und Fußgängern sollten gelöst werden, damit diese besser als Querachsen zwischen den Hauptlagen fungieren können. Im Gegenzug für die Widmung der Georg-Fischer-Straße als Bundesstraße B 34 sollen die Freiheitstraße und die Ekkehardstraße entwidmet werden, womit beide Straßen in die planerische und bautechnische Obhut der Stadt übergehen würden.

Ladenleerstand und Trading-Down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 20 Ladenlokale leer. Der größte Teil der Leerstände befindet sich in den Nebenlagen des Innenstadtzentrums. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich bei insgesamt 195 Ladenlokalen eine Leerstandsquote von rd. 10 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Unter den Leerständen befinden sich auch Ladenlokale, die zukünftig aufgrund ihres Flächenzuschnitts, dem Immobilienzustand, der Lage etc. nach fachgutachterlicher Einschätzung vermutlich nicht mehr durch Einzelhandel oder Dienstleistungsbetriebe nachgenutzt werden. Demnach dürfte die konkrete Leerstandsquote, bei der eine einzelhandels- oder dienstleistungsbezogene Nachnutzung der Ladenlokale realistisch erscheint, unter 10 % liegen. Die Hauptlagen der Singener Innenstadt sind kaum durch Leerstände gezeichnet. Unabhängig von der niedrigen prozentualen Leerstandsquote sind in der Singener Innenstadt auch keine Lagebereiche mit einer Leerstandshäufung erkennbar.

Einziges Ausnahme bilden hierbei die Postarkaden zwischen Bahnhofstraße und Enge Straße. Diese Leerstände sind jedoch insbesondere durch Lage und Ausrichtung bedingt, da die Postarkaden abseits ohne funktionelle Anbindungen an bestehende Lagen liegen. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Passage nicht funktionieren. Ob die Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes hier zu einer entscheidenden Verbesserung beiträgt, ist fraglich.

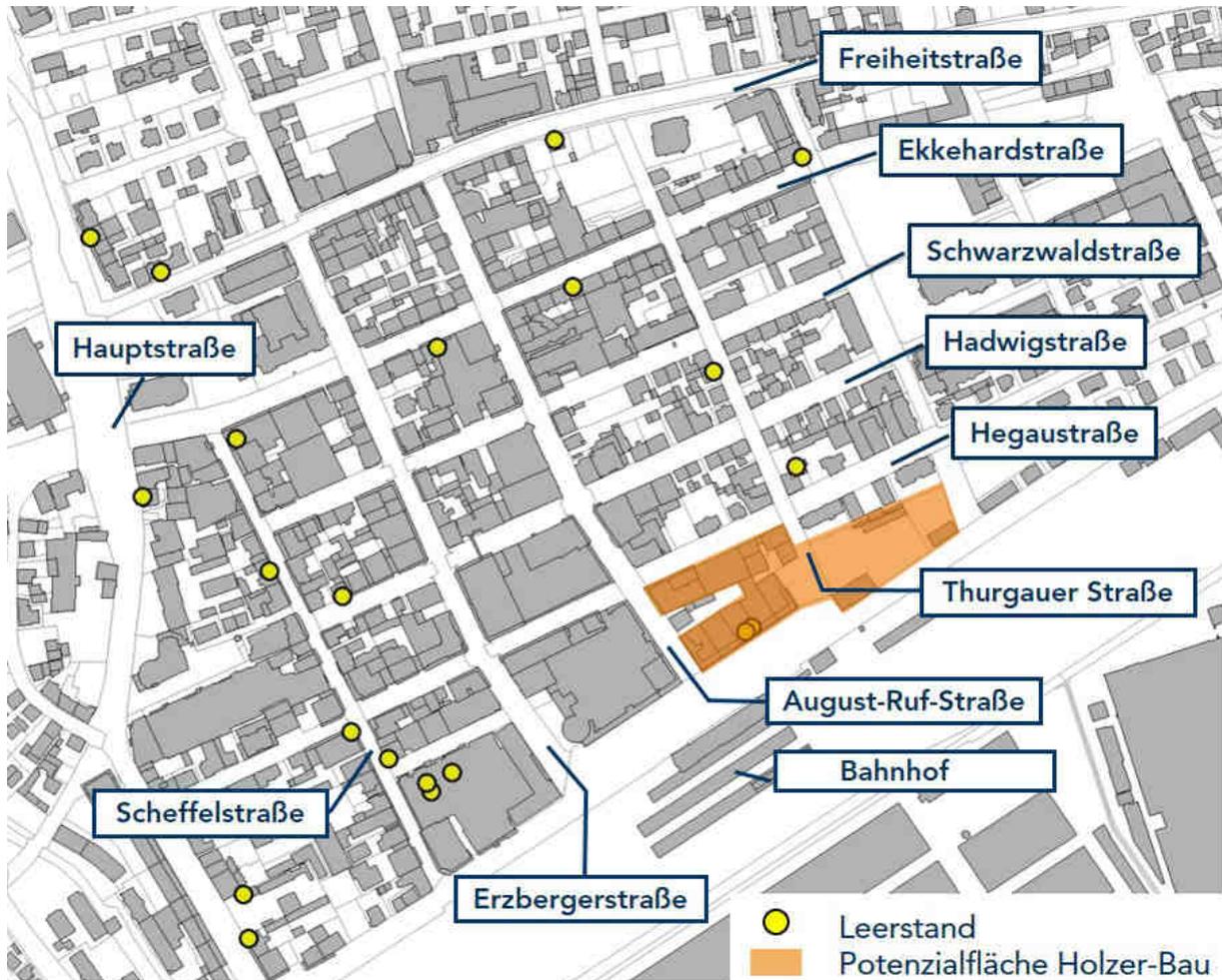
Negative gestalterische Elemente sind in den Hauptlagen nur vereinzelt auszumachen, wobei die Scheffelstraße verglichen mit der August-Ruf-Straße einen gewissen Nachholbedarf bzgl. städtebaulicher Gestaltung hat. Im Bereich der Bahnhofstraße vermindern veraltetes Mobiliar, ein uneinheitlicher Straßenbelag, Sauberkeitsprobleme und düstere Überdachun-

gen bei Karstadt und dem Holzerbau die Aufenthaltsqualität deutlich. Allerdings nehmen die Eigentümer der Karstadt-Immobilie zurzeit die Modernisierung ihrer Fassade in Angriff, was ein erster Schritt zur Aufwertung der Eingangssituation der August-Ruf-Straße vom Bahnhofplatz ist.

Tendenziell sind abschnittsweise im Bereich des Holzer-Areals wie auch abschnittsweise in der Ekkehardstraße Trading-Down-Tendenzen durch Warenangebote niedriger Preisstufen in einzelnen Geschäften erkennbar. Auch im nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums sind in der Freiheitstraße und in der Erzberger Straße im Abschnitt zwischen Freiheitstraße und Ekkehardstraße Trading-Down-Tendenzen erkennbar. Im Bereich der August-Ruf-Straße steigert sich die Lagequalität, insbesondere im Bereich des Heinrich-Weber-Platzes. Im Osten der Freiheitstraße bricht der Einzelhandelsbesatz jedoch wieder deutlich ab. Dort besteht auch keine einheitliche Gestaltung der Gehwege mehr wie bspw. in den verkehrsberuhigten südlichen Querstraßen. Das Kunsthallen-Areal markiert das Ende des Innenstadtzentrums.

Der Norden der Erzberger Straße weist Einzelhandelsangebote der niedrigen Preisstufe (u.a. Tedi, Kik) und ein Erotikgeschäft auf. Die starke Verkehrsfunktion mindert die Aufenthaltsqualität dort erheblich. Weiter südlich ist die Erzberger Straße vor allem durch Dienstleistungsbetriebe geprägt. Ab der Ekkehardstraße steigt die Aufenthaltsqualität wieder durch eine Änderung der Straßengestaltung (u.a. Pflasterung im Kreuzungsbereich), breitere Gehwege, Begrünung und ansprechende Beleuchtungselemente. Dort sind keine Trading-Down-Tendenzen auszumachen.

Abbildung 8: Leerstände im Innenstadtzentrum Singen



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel, Stand März 2015.
 Kartengrundlage: Stadt Singen.

3.3 Vorhabenstandort Holzer Areal

Der Vorhabenstandort für das Einkaufszentrum befindet sich am südlichen Rand des Innenstadtzentrums gegenüber dem Bahnhof mit sehr guter ÖPNV-Anbindung (siehe Abbildung 3, S. 13). Er umfasst den Block zwischen August-Ruf-Straße, Alpenstraße, Hegaustraße und Bahnhofstraße mit Ausnahme einer schmalen Fläche mit Zugang zur August-Ruf-Straße (Café Hanser). Ungefähr in der Mitte des Vorhabenstandortes quert die Thurgauer Straße in Nord-Südrichtung das Plangebiet. Der westlich gelegene Teil des Plangebietes ist nahezu vollständig bebaut. Auf ihm befindet sich auf der Bahnhofsseite ein großer, nahezu leer stehender Gebäuderiegel (Holzer-Bau). Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in den weiteren Gebäuden des Blocks, insbesondere im Bereich der Hegaustraße.

Aktuell sind folgende Betriebe mit einer Verkaufsfläche in Summe von 1.275 m² im Plangebiet ansässig: Lebensmitteldiscounter Norma, Euro Shop, Schuhfachmarkt Reno, O₂-Shop sowie ein Computerfachgeschäft.

Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen (gerundet auf 25 m²) der Bestandsstrukturen stellen sich wie folgt dar:

- | | |
|---|----------------------------|
| ▪ PBS, Bücher: | rd. 50 m ² VKF |
| ▪ Schuhe/Lederwaren: | rd. 500 m ² VKF |
| ▪ GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Haus-/Bett-/Tischwäsche: | rd. 100 m ² VKF |
| ▪ Neue Medien/Unterhaltungselektronik: | rd. 100 m ² VKF |
| ▪ Nahrungs- und Genussmittel: | rd. 400 m ² VKF |
| ▪ Drogeriewaren: | rd. 75 m ² VKF |
| ▪ Kleinstflächen weiterer Sortimente (je unter 5 m ² VKF): | rd. 50 m ² VKF |

Die Westseite des Vorhabenstandortes befindet sich im Eingangsbereich der Innenstadt-Hauptlage am Übergang zum Bahnhof. Gegenüber liegt mit Karstadt ein großer Einzelhandelsmagnet. Da ab der Thurgauer Straße der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz stark ausdünnert, ragt der östlich der Thurgauer Straße gelegene Teil des Plangebiets in einen Bereich mit bisher geringem Einzelhandelsbesatz, in dem die Innenstadt fließend in die weiter östlich gelegenen Wohngebiete übergeht. In diesem Block des Plangebiets befinden sich sowohl Grün- und Parkplatzflächen sowie mehrere Gebäude. Bei einem handelt es sich um das ehemalige, inzwischen denkmalgeschützte Zollhaus.

Aktuell wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Singen fortgeschrieben. Voraussichtlich wird der Vorhabenstandort bei dieser Fortschreibung in den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Singen einbezogen werden, auch um die Verbindung nach Osten zum neu gestalteten Herz-Jesu-Platz zu stärken.⁸

⁸ BBE Singen 5/2015 S. 20f.

Abbildung 9: Holzer-Bau



Quelle: Fotos Stadt + Handel 11/2013.

4 Angebotsanalyse

Die Angebotsanalyse basiert auf einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels (inklusive Lebensmittelhandwerk und Kioske) im Innenstadtzentrum.

4.1 Angebotsanalyse Innenstadtzentrum Singen

In der Singener Innenstadt ist eine Verkaufsfläche von rd. 54.800 m² angesiedelt, auf welcher ein Umsatz von rd. 176,5 Mio. Euro generiert wird. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 27.900 m² im Bereich Bekleidung (rd. 51 %). Nachfolgend verzeichnen die Sortimentsgruppen Sport-/Campingartikel mit rd. 5.100 m² VKF und Schuhe/Lederwaren mit rd. 4.900 m² VKF den größten Verkaufsflächenanteil (je rd. 9 %)⁹.

Tabelle 2 und Tabelle 3 stellen die projektrelevanten Verkaufsflächen bzw. die Umsatzzuschätzung der Innenstadt, der Gewerbegebietslage (vgl. Kapitel 4.3) und der sonstigen Lagen (vgl. Kapitel 4.3) nach Sortimenten dar.

Tabelle 2: Projektrelevante Verkaufsflächen in Singen

Sortiment	Verkaufsflächen *						Gesamt in m ²
	Innenstadt		Gewerbege- bietslage		Sonstige Lagen		
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	3.470	20	9.110	51	5.170	29	17.750
Drogerie-, Parfümeriewaren	3.480	68	770	15	900	17	5.150
Bekleidung	27.885	98	520	2	180	1	28.585
Schuhe, Lederwaren	4.915	98	120	2	–	–	5.035
Sport-/Campingartikel	5.100	96	200	4	–	–	5.300
Bücher, Zeitschriften, PBS*	1.350	88	160	10	20	1	1.530
Spielwaren	950	61	620	39	–	–	1.570
Wohnaccessoires	4.540	59	3.100	40	80	1	7.720
Elektrowaren/Foto	1.270	18	5.890	82	10	< 1	7.170
Optik	1.100	96	50	4	–	–	1.150
Uhren und Schmuck	735	95	20	3	20	3	775

Quelle: Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015.

Werte auf 5 m² gerundet.

* Prozentangaben jeweils VKF-Anteil an der gesamtstädtischen VKF.

⁹ BBE Singen 5/2015, S. 32.

Tabelle 3: Umsatzschätzung projektrelevantes Einzelhandelsangebot in Singen

Sortiment	Umsatzschätzung in Mio. Euro *						Gesamt in Mio. Euro
	Innenstadt		Gewerbege- bietslage		Sonstige Lagen		
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	18,9	22	42,5	50	24,1	28	85,5
Drogerie-, Parfümeriewaren	17,1	69	3,5	14	4,1	17	24,7
Bekleidung	78,5	98	1,3	2	0,5	1	80,3
Schuhe, Lederwaren	13,3	98	0,3	2	–	–	13,6
Sport-/Campingartikel	13,0	96	0,5	4	–	–	13,5
Bücher, Zeitschriften, PBS*	4,5	90	0,4	8	0,1	2	5,0
Spielwaren	2,7	63	1,6	37	–	–	4,3
Wohnaccessoires	9,1	60	5,9	39	0,2	1	15,2
Elektrowaren/Foto	7,5	18	35,0	82	< 0,1	< 1	42,5
Optik	6,4	96	0,3	4	–	–	6,7
Uhren und Schmuck	5,8	97	0,1	2	0,1	2	6,0

Quelle: Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Prozentangaben jeweils Umsatzanteil an der gesamtstädtischen Umsatz.

Das Innenstadtzentrum bietet insgesamt eine sehr breite Angebotsvielfalt mit einer breiten Warengruppenpalette. In den innenstadtprägenden Warengruppen findet der Kunde eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben, die diese als Hauptwarengruppe anbieten. Sowohl Filialisten als auch inhabergeführte Fachgeschäfte sind in Singen in großer Zahl zu finden.

Der mittelfristige Bedarfsbereich stellt mit 79 % der Verkaufsfläche einen bedeutenden Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt dar. Dieses mittelfristige Angebot wird insbesondere durch Bekleidung sowie durch die Branchen Sport- und Campingartikel, Schuhe/Lederwaren und Wohnaccessoires gebildet.

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. In der Singener Innenstadt wurden 235 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage erfasst. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien, wellnessorientierten Angeboten, Ärzten, Rechtsanwälten und Steuerberatern zu. Im Gastronomiebereich ist jedoch noch Entwicklungspotenzial erkennbar, insbesondere für gehobene Systemgastronomie, Außengastronomie und gehobene klassische Gastronomie. Gerade das gastronomische Angebot kann dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität, Verweildauer und Attraktivität einer Innenstadt – auch nach Ladenschluss – zu erhöhen. Prinzipiell bestehen wichtige Kopplungsbeziehungen zwischen Einkaufsvorgängen und der Nutzung von Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.

Verkaufsflächenstruktur

70 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Die Innenstadt von Singen verfügt über fünf große Magnetbetriebe¹⁰ mit zum Teil deutlich über 2.000 m² Verkaufsfläche. Jedoch auch Betriebe mit weniger als 2.000 m² Verkaufsfläche wie New Yorker, C&A, Mango, Mode Fischer, Intersport Schweizer, der umstrukturierte Woolworth und Rossner üben eine Magnetwirkung aus. Die größten Betriebe sind entlang der Haupteinkaufsachsen in der August-Ruf-Straße und in der Scheffelstraße angesiedelt.

Abbildung 10: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum Singen



Quelle: Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015.

¹⁰ Heikorn, Mode Zinser, Karstadt, H&M, Sport Müller

4.2 Analyse der Nahversorgungsstruktur in der Innenstadt von Singen

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln. Durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch unerwünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In der Innenstadt von Singen sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden: Edeka City Markt Münchow im Norden der Innenstadt in der Freiheitstraße, Norma (auf dem Holzer Areal in der Hegastraße) im Südosten und Sunnewirbel Super-Biomarkt (Erzbergerstraße) im Südwesten des zentralen Versorgungsbereichs. Im Untergeschoss von Karstadt befindet sich mit dem Lebensmittelmarkt Perfetto ein Betrieb insbesondere mit Waren aus dem gehobenen bzw. höheren Angebotssegment. Weitere Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment, darunter viele Betriebe des Lebensmittelhandwerks, sowie Randsortimentsangebote von Betrieben mit anderem Hauptsortiment runden das Lebensmittelangebot in der Singener Innenstadt ab. Insgesamt weist die Innenstadt rd. 3.500 m² VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf. Mit Ausnahme des auf den gehobenen Standard spezialisierten Lebensmittelmarktes Perfetto sind keine großflächigen Lebensmittelmärkte in der Innenstadt von Singen ansässig.

Die Drogerie Müller in der Hegastraße sowie die beiden dm-Filialen in der August-Ruf-Straße tragen ebenfalls zur Nahversorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren in der Innenstadt bei. Neben den drei Drogeriefachmärkten sind im Sortimentsbereich *Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken* im Innenstadtzentrum Fachgeschäfte (und Apotheken) aus dem Sortimentsbereich ansässig, das Angebot wird zudem durch z. T. stark ausgeprägte Randsortimentsverkaufsflächen ergänzt.

4.3 Angebotsstrukturen im weiteren Stadtgebiet von Singen

Neben der Singener Innenstadt prägen insbesondere Fachmarkttagglomerationen in den dezentralen Lagen (Georg-Fischer-Straße/Industriestraße sowie das Einkaufszentrum „Unter den Tannen“) wie auch die für ein Einkaufszentrum wettbewerbsrelevanten Bestandsstrukturen (zusammengefasst als Gewerbegebietslage, vgl. Tabelle 2 und Tabelle 3) die Angebotsstrukturen in Singen. Diese Standorte weisen überwiegend Fachmarktstrukturen auf, zudem sind in diesen auch strukturprägende Anbieter des Lebensmittel-einzelhandels verortet. Bei den Fachmärkten überwiegt stark das Sortiment Elektro/Foto mit mehreren großflächigen Betrieben, die zusammen fast die fünffache Verkaufsfläche des gleichen Sortiments in der Innenstadt aufweisen (vgl. Tabelle 2).

Die Nahversorgungszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in der Singener Kernstadt und den Singener Stadtteilen (zusammengefasst als Sonstige Lagen) werden im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt. Wettbewerbsrelevante Bestandsstrukturen für ein Einkaufszentrum sind in diesen Lagen nahezu nicht vorhanden (vgl. Tabelle 2 und Tabelle 3).

5 Szenarienbasierte Auswirkungsanalyse Einkaufszentrumsansiedlung

5.1 Szenarien, szenarienbasierte Umsatzprognosen und szenarienbasierte absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Nachfolgend werden für drei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zur Sortiments- und Betriebsstrukturausprägung des Einkaufszentrums sortimentspezifische Umsatzprognosen erstellt. Alle drei Szenarien gehen entsprechend der Antragstellung im Raumordnungsverfahren von maximal 16.000 m² Verkaufsfläche im Einkaufszentrum aus, unterscheiden sich aber bei der Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche auf die Sortimente. Szenario 1 enthält eine Worst-Case-Variante, die aus Sicht des innerstädtischen Einzelhandels in Singen zu starken Umsatzumverteilungen bei gleichzeitig nur geringer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch das Einkaufszentrum ausgeht. Szenario 2 hingegen unterstellt einen Sortimentsmix, der zu deutlich geringeren Umverteilungen innerhalb der Innenstadt führt, zugleich aber insgesamt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beiträgt, indem dort bisher fehlende Sortimente neu angesiedelt und/oder aus nicht integrierten Einzelhandelslagen in Singen in die Innenstadt verlagert werden, so dass insgesamt mehr Kunden und Umsatz in die Innenstadt gezogen werden. Szenario 3 liegt zwischen den Szenarien 1 und 2.

Die vorliegenden Umsatzprognosen basieren auf den im Gutachten *BBE Singen 5/2015* ermittelten sortimentspezifischen Umsatzprognosen (vgl. *BBE Singen 5/2015* Kapitel 7.1) sowie den im Gutachten *BBE Singen 5/2015* ermittelten sortimentspezifischen Marktanteilen (vgl. *BBE Singen 5/2015* Kapitel 7.2) und werden anhand der jeweiligen verschiedenen Grundannahmen spezifiziert:

5.1.1 Szenario 1 (Worst Case)

Szenario 1 unterstellt die volle Ausschöpfung der im Raumordnungsantrag angegebenen maximalen Verkaufsflächen der Sortimente Bekleidung (8.500 m²), Schuhe/Lederwaren (1.500 m²) und Sport-/Campingartikel (1.700 m²) im Einkaufszentrum bei gleichzeitiger deutlicher Wettbewerbsüberschneidung zu den Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt. Gleichzeitig wird angenommen, dass es weder zu Verlagerungen von Bestandsbetrieben innerhalb der Innenstadt oder aus der Peripherie in die Innenstadt, noch zur Ansiedlung attraktiver, in der Innenstadt bisher stark unterrepräsentierter Sortimente kommt, dass also die gesamte Verkaufsfläche des Einkaufszentrums zusätzlich zum Bestand neu hinzukommt.

- ➔ Aufgrund der starken Überschneidung mit schon vorhandenen Sortimenten kann die Kaufkraftbindung von außerhalb Singens nur mäßig gesteigert werden. Somit ist das Potenzial zur Bindung auswärtiger Kaufkraft geringer, als im Gutachten

BBE Singen 5/2015 angenommen. Es können weniger Neukunden gewonnen werden, weshalb das Vorhaben einen höheren Anteil aktuell bereits in Singen gebundener Kaufkraft binden und umverteilen wird, als im Gutachten *BBE Singen 5/2015* angenommen. Somit maximieren sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Singen.

- **Die Ausschöpfung der maximalen Verkaufsflächen der Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sport-/Campingartikel führt zu einer Flächenbelegung von 11.700 m² VKF der insgesamt 16.000 m² VKF.**

Somit verbleiben für die restlichen Sortimente 4.300 m² VKF.

Es ist davon auszugehen, dass auf der verbliebenen VKF von 4.300 m² im Sinne einer möglichst attraktiven Ausprägung des Einkaufszentrums insgesamt ein relativ breites Sortimentsangebot abgebildet werden soll, so dass sich die Restverkaufsfläche auf viele weitere Sortimente verteilt.

Deshalb werden die restlichen Sortimente nicht auch noch die im Gutachten *BBE Singen 5/2015* dargestellten und im Raumordnungsverfahren zugrunde gelegten sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen erreichen. Vielmehr ist nach Szenario 1 für die verbliebenen Sortimente aufgrund der Begrenzung der restlichen VKF auf insgesamt noch 4.300 m² davon auszugehen, dass jeweils eine sortimentsspezifische VKF von leicht über bzw. gezwungenermaßen auch unter der im Gutachten *BBE Singen 5/2015* dargestellten sortimentsspezifischen Verkaufsflächenuntergrenze realisiert wird bzw. werden kann.

- **Somit ist für die restlichen Sortimente davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eher unter denjenigen liegen dürften¹¹, die im Gutachten *BBE Singen 5/2015* für das dort verwendete *Szenario 2: Untergrenzen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen*¹² ermittelt worden sind. Es mag somit auch in diesen Sortimenten zu Umsatzumverteilungen kommen, doch dürften diese aufgrund der kleinen Verkaufsflächen so schwach sein, dass sie keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu Lasten der Bestandsbetriebe auslösen, aus welchen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren können. Ausnahme bilden hierbei die beiden Sortimentsbereiche Bücher, Zeitungen, PBS und Drogeriewaren. Je nach konkreter Ausprägung der beiden Sortimente im Einkaufszentrum können hieraus absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu Lasten der Bestandsbetriebe ausgelöst werden, durch die vorhabenbedingte Betriebsaufgaben in wenigen Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden können. Ob hieraus negative städtebauliche Auswirkungen folgen, kann nur beurteilt werden, wenn in einem späteren Verfahrensstadium**

¹¹ Je nach sortimentsspezifischer Verkaufsflächenausprägung.

¹² Vgl. *BBE Singen 5/2015* Kapitel 7.3.2

die konkrete Verkaufsflächenausprägung der beiden Sortimente im Einkaufszentrum feststeht.

→ Deshalb werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den restlichen Sortimentsbereichen in Szenario 1 nicht weiter betrachtet.

Umsatzprognose Szenario 1:

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen ergeben sich für die für Szenario 1 bewertungsrelevanten Sortimente die nachfolgend dargestellten Umsatzprognosen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass i. S. eines Worst-Case-Ansatzes jeweils die sortimentspezifische Flächenproduktivität nach dem Gutachten *BBE Singen 5/2015* Verwendung findet. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass nach den obigen Ausführungen die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens nach den Grundlagen dieses Szenarios geringfügig geringer ausfallen dürfte und somit auch mit leicht geringfügigeren Flächenproduktivitäten zu rechnen wäre.

Tabelle 4: Szenario 1: Flächenproduktivität/Umsatzprognose für die drei untersuchungsrelevanten Sortimente

Sortiment	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Vorhaben-Umsatzprognose in Mio. Euro p. a
Bekleidung	8.500	3.400	28,9
Schuhe/Lederwaren	1.500	3.300	5,0
Sport-/Campingartikel	1.700	2.800	4,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Singen 5/2015.

Die verwendeten Flächenproduktivitäten des Gutachtens *BBE Singen 5/2015* wurden zwischen der BBE und Vertretern des Regierungspräsidiums Freiburg, der IHK Hochrhein-Bodensee, des Einzelhandelsverbandes Südbaden, des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee und der Stadt Singen in einem Termin am 11. März 2014 beim Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen Szenario 1:

Ein zentraler Schritt zu einer ersten Beurteilung der Auswirkungen in den zu untersuchenden Sortimentsgruppen auf die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das prognostizierte Umsatzvolumen (vgl. Tabelle 4) in den zu untersuchenden Sortimentsgruppen des Vorhabens.

Des Weiteren sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Annahmen, dass es grundsätzlich zu keinen Betriebsverlagerungen und zugleich zu deutlichen Wettbewerbsüberschneidungen zwischen den Bestandsstrukturen und dem Vorhaben kommen wird, weiter zu spezifizieren:

- Aufgrund der deutlichen Wettbewerbsüberschneidung des Vorhabens mit den Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt, wodurch nur eine eingeschränkte Attraktivitätssteigerung von Singen als Einzelhandelsstandort erreicht wird, ist in den

Zonen II und III des Einzugsgebiets des Vorhabens mit einem Rückgang der Marktanteile von je 2 % zu rechnen. Dabei wird unterstellt, dass der Einzelhandel in den Zonen II und III seine Attraktivität tendenziell weiter steigert und Singen gleichzeitig hinter der allgemeinen Entwicklung weiter zurückbleibt.

- Es ist mit einem Rückgang der diffusen Zuflüsse von 6 auf 4 % zu rechnen, weil die anzunehmende Attraktivitätssteigerung anderer Handelsstandorte auch die Streuumsätze stärker bindet.
- Durch die Ausprägung des Einkaufszentrums nach Szenario 1 ist von einem stärkeren Wettbewerbsdruck für die Bestandsstrukturen in der Singener Innenstadt wegen der deutlichen Wettbewerbsüberschneidungen von rd. 15 – 20 % zu rechnen.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sind für die Bestandsstrukturen in Singen folgende Umsatzanteile in den drei untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen umsatzverteilungsrelevant:

Tabelle 5: Szenario 1: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz auf Bestandsstrukturen in Singen in Mio. Euro

Sortiment	Vorhaben-Umsatzprognose in Mio. Euro	Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz auf Bestandsstrukturen in Singen	
		Anteil am sortimentspezifischen Gesamtumsatz in %	in Mio. Euro
Bekleidung	28,9	81 – 84	23,3 – 24,3
Schuhe/Lederwaren	5,0	74 – 77	3,6 – 3,8
Sport-/Campingartikel	4,8	84 – 88	4,0 – 4,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage voranstehender Erläuterungen.

Eingangswerte für die Umsatzverteilungsberechnung sind neben der Umsatzprognose für die drei untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und den voranstehenden Parametern auch die entsprechenden Daten der Bestandsstrukturen (vgl. Kapitel 4).

Die monetären wie prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den drei untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen von Szenario 1 stellen sich unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen für die Bestandsstrukturen in Singen wie folgt dar:

Tabelle 6: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Singener Bestandsstrukturen Szenario 1

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
Bekleidung			
Innenstadt	78,5	23,2 – 24,2	30 – 31
Gewerbegebietslage	1,3	~ 0,1	10 – 11
Sonstige Lagen	0,5	*	*
Gesamt	80,3	23,3 – 24,3	29 – 30
Schuhe/Lederwaren			
Innenstadt	13,3	3,6 – 3,8	27 – 29
Gewerbegebietslage	0,3	*	*
Sonstige Lagen	–	–	–
Gesamt	13,6	3,6 – 3,8	27 – 29
Sport-/Campingartikel			
Innenstadt	13,0	4,0 – 4,2	31 – 32
Gewerbegebietslage	0,5	*	*
Sonstige Lagen	–	–	–
Gesamt	13,5	4,0 – 4,2	31 – 32

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Werte empirisch nicht nachweisbar.

5.1.2 Szenario 2 (Best Case)

Szenario 2 unterstellt, dass im Einkaufszentrum attraktive neue Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die das Innenstadtangebot ergänzen und die Attraktivität der Innenstadt steigern, während zugleich auch Bestandsbetriebe – sowohl aus dezentralen Lagen als auch Betriebe aus dem Innenstadtzentrum – in das Einkaufszentrum verlagern, so dass insgesamt weniger zusätzliche Verkaufsfläche in Singen angesiedelt wird. Die deutliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bindet stärker neue Kaufkraft in der Stadt, während zugleich der Konkurrenzdruck des Einkaufszentrums gegenüber dem vorhandenen Einzelhandel geringer ist. Dieser kann deshalb ebenfalls von der durch das Einkaufszentrum initiierten Erhöhung von Kundenfrequenz und Kaufkraftbindung profitieren. Da im Sortiment Bekleidung die Obergrenze nicht ausgeschöpft wird, sinkt der Konkurrenzdruck zusätzlich.

Die Verlagerung von Betrieben aus dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lagen entspricht der grundlegenden stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Singen, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken und in peripheren Lagen den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht nur auszuschließen, sondern auch zu reduzieren, also frühere Fehlentwicklungen umzukehren. Diese Zielstellung wird auch durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Singen dokumentiert. Damit dieses Ziel nicht durch Einzel-

handelsnachnutzungen von Altstandorten nach Umsiedlung eines Betriebes in das Einkaufszentrum konterkariert wird, sollte geprüft werden, ob bauleitplanerisch Einzelhandelsnachnutzungen von möglichen Altstandorten nach einer Umsiedlung der heutigen Mieter in das Einkaufszentrum ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens kann nicht abschließend beurteilt werden¹³, wie frei werdende Ladenlokale in der Innenstadt nachgenutzt werden können. Demnach wird für die nachfolgenden – hypothetischen – Betrachtungen nicht von einer Nutzung frei werdender Ladenlokale durch Betriebe mit identischen Sortimenten ausgegangen. Eher anzunehmen ist jedoch, dass in Lagen, aus denen einzelne Betriebe in das Einkaufszentrum umsiedeln, die Mieten sinken und dies Spielraum für Anbieter neuer Einzelhandels- und Dienstleistungskonzepte bietet. Wenn jedoch sortimentsgleiche oder -ähnliche Nachnutzungen der Altstandorte erfolgen, dürften sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen höher darstellen, als in Szenario 2 ermittelt, auch wenn davon auszugehen wäre, dass durch Nachfolgebetriebe wohl keine so hohe Umsatzleistung mehr erbracht würde.

Eine grundlegende Beurteilung möglicherweise leerfallender Ladeneinheiten – entweder durch absatzwirtschaftliche Auswirkungen oder durch Betriebsverlagerungen – erfolgt im Kapitel zur städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der verschiedenen Szenarien (vgl. Kapitel 5.2).

Exkurs sachgerechte Beurteilung von Verlagerungsvorhaben

Der sachgerechte methodische Umgang mit Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben stellt sich wie folgt dar: Eine isolierte Betrachtung, begrenzt auf Erweiterungsflächen und deren Auswirkungen allein ist nicht zielführend und rechtlich nicht zulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines entsprechenden Betriebs erheblich steigern können¹⁴.

Nachfolgend wird daher für potenzielle Verlagerungsbetriebe die Wirkung des Gesamtvorhabens – unter Berücksichtigung der Verlagerung in das frequenzstarke Einkaufszentrum – bewertet. In diese Bewertungen fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (ggf. durch Verkaufsflächenerweiterungen, Neupositionierung des entsprechenden Betriebs sowie die Lage im frequenzstarken Einkaufszentrum) sowie sich dadurch verändernde Flächenproduktivitäten ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit entsprechenden Verlagerungen/Betriebsanpassungen müssen jedoch auch die bisherigen Auswirkungen der entsprechenden Bestandsbetriebe in die Wirkungsanalyse einfließen. Somit ist deutlich zu machen, welcher Umsatz nach Gegenüberstellung der Umsatzschätzung eines entsprechenden Bestandsbetriebs und der Umsatzprognose des entsprechenden Verlagerungsvorhabens für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums umverteilungsrelevant ist. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten

¹³ Dies ist auch nicht Auftragsgegenstand.

¹⁴ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

bzw. ggf. erweiterten, im Einkaufszentrum verorteten und des dadurch mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Verlagerungsbetriebs korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Annahmen Szenario 2:

- **Verlagerung in der Innenstadt unterrepräsentierter Fachsortimente aus der Peripherie in die Innenstadt, exemplarisch dargestellt anhand der Verlagerung eines Elektronikfachmarkts mit innenstadttypischer Verkaufsflächenausprägung.**
Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen im Segment des Elektronik Einzelhandels, im Wesentlichen bedingt durch die Konkurrenz des Onlinehandels, sind aktuelle Strukturanpassungen der bundesweit agierenden Fachmarktbetreiber zu beobachten. Daraus resultieren kleinere Verkaufsflächenausprägungen (insbesondere für Neuansiedlungen) der Fachmärkte wie teilweise auch Verlagerungen aus peripheren Lagen in frequenzstarke Innenstadtlagen.
Vor diesem Hintergrund wird für einen Elektronikfachmarkt im Einkaufszentrum eine VKF von 2.400 m² angenommen. Diese dürfte nahezu in Gänze auf das Sortiment Elektrowaren/Foto entfallen.
Es ist anzunehmen, dass rd. 200 m² weitere VKF des Sortiments Elektrowaren/Foto durch Spezial- und Fachanbieter sowie durch Randsortimentsverkaufsflächen bespielt werden.
Zugleich wird angenommen, dass es nicht zu einer Nachnutzung des Altstandorts kommt.
→ Durch Verlagerung eines Bestandsbetriebs (ohne entsprechende Nachnutzung des Altstandorts) kommt es zu einer Verringerung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen.
- **Verlagerung innerstädtischer Lebensmittelmarkt in das Einkaufszentrum**
Nach *BBE Singen 5/2015* ergibt sich für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine VKF von 1.600 – 2.200 m² (Unter- und Obergrenze) im Einkaufszentrum.
Es wird angenommen, dass ein entsprechend attraktiver Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum eine Gesamt-VKF von rd. 2.000 m² aufweisen wird. Die sortimentspezifische VKF Nahrungs- und Genussmittel liegt bei einem üblichen Lebensmittelmarkt dieser Größenordnung bei rd. 80 %, demnach bei 1.600 m².
Es ist weiter anzunehmen, dass rd. 500 m² zusätzliche VKF des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel durch Spezial- und Fachanbieter wie auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und durch Randsortimentsverkaufsflächen genutzt werden.
Somit liegt die gesamte sortimentspezifische VKF Nahrungs- und Genussmittel im Einkaufszentrum nach voranstehenden Annahmen bei 2.100 m².
Da nicht abzusehen ist, welcher innerstädtischer Bestandsbetrieb in das Einkaufszentrum verlagern könnte, wird für den Verlagerungsbetrieb eine durchschnittliche

VKF von 1.000 m² angenommen, die sortimentsspezifische VKF Nahrungs- und Genussmittel liegt bei einem üblichen Lebensmittelmarkt dieser Größenordnung bei rd. 80 %, demnach bei 800 m².

Zugleich wird angenommen, dass es nicht zu einer Nachnutzung des Altstandorts des Verlagerungsbetriebs durch einen entsprechenden Betrieb des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel kommt.

Somit werden durch das Einkaufszentrum – nach Abzug der sortimentsspezifischen Verlagerungs-VKF (800 m²) von der gesamten sortimentsspezifischen VKF (2.100 m²) – 1.300 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel neu zu den Singener Bestandsstrukturen hinzutreten.

Es ist weiterhin anzunehmen, dass der Bestandsumsatz des Betriebs Norma, der im Bereich des geplanten Einkaufszentrums gelegen ist, durch die restliche VKF des Sortiments i. H. v. 500 m² (Spezial- und Fachanbieter, Lebensmittelhandwerk, Randsortimente), subsumiert werden wird.

Somit verbleibt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine neue VKF von 800 m² berechnungsrelevant (entspricht dem sortimentsspezifischen VKF-Zuwachs des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Lebensmittelmarkt).

- ➔ **Durch Verlagerung eines Bestandsbetriebs (ohne entsprechende Nachnutzung des Altstandorts) kommt es zu einer Verringerung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen.**

- **Verlagerung innerstädtischer Bekleidungsfachmärkte/-fachgeschäfte**
Die Verlagerung von innerstädtischen Bekleidungsfachmärkten/-fachgeschäften in das Einkaufszentrum erscheint realistisch. Hierdurch bietet sich entsprechenden Bekleidungsfachmärkten/-fachgeschäften die Möglichkeit, von den Vorzügen eines Einkaufszentrums zu profitieren und ggf. auch die Verkaufsfläche den eigenen Ansprüchen anzupassen. Zudem kann – je nach aktueller Lage des potenziellen Verlagerungsbetriebs – die Standortlage verbessert werden.
Aufgrund von mehreren denkbaren Verlagerungskandidaten sowie den jeweils betriebspezifischen Standortrahmenbedingungen (Mietvertragsdauer, Standortzufriedenheit, Umsatzerwartung etc.) sowie den jeweiligen betriebspezifischen Entwicklungszielen, ist nicht abzusehen, welche Betriebe konkret in das Einkaufszentrum verlagern könnten. Es wird daher ein Verlagerungspotenzial von 2.000 – 3.000 m² VKF aus dem Sortiment Bekleidung als Spannweite für die nachfolgenden Betrachtungen zugrunde gelegt.
- ➔ **Durch Verlagerung von 2.000 – 3.000 m² sortimentsspezifischer VKF (ohne entsprechende Nachnutzungen der Alt-VKF) kommt es zu einer Verringerung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen.**

- Aufgrund der VKF der Sortimente Elektrowaren/Foto (2.600 m²) und Nahrungs- und Genussmittel (2.100 m²) sowie der Annahme eines Angebotsschwerpunkts im Sortimentsbereich Bekleidung mit 7.000 m² VKF, ist davon auszugehen, dass auf der

verbliebenen VKF von 4.300 m² des Einkaufszentrums (VKF 16.000 m²) i. S. einer möglichst attraktiven Ausprägung des Einkaufszentrums insgesamt noch ein relativ umfassendes und breites Sortimentsangebot abgebildet werden soll.

- ➔ **Somit ist für die restlichen Sortimente davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eher unter denjenigen liegen dürften¹⁵, die im Gutachten *BBE Singen 5/2015* für das dort verwendete *Szenario 2: Untergrenzen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen*¹⁶ ermittelt worden sind. Es mag somit auch in diesen Sortimenten zu Umsatzumverteilungen kommen, doch dürften diese aufgrund der kleinen Verkaufsflächen so schwach sein, dass sie keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu Lasten der Bestandsbetriebe auslösen, aus welchen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren können. Ausnahme bilden hierbei die Sortimentsbereiche Bücher, Zeitungen, PBS, Drogeriewaren, Schuhe, Lederwaren und Sport-/Campingartikel. Je nach konkreter Ausprägung der Sortimente im Einkaufszentrum können hieraus absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu Lasten der Bestandsbetriebe ausgelöst werden, durch die vorhabenbedingte Betriebsaufgaben in wenigen Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden können. Ob hieraus negative städtebauliche Auswirkungen folgen, kann nur beurteilt werden, wenn im einen späteren Verfahrensstadium die konkrete Verkaufsflächenausprägung der Sortimente im Einkaufszentrum feststeht.**
- Für Szenario 2 wird zudem angenommen, dass im Sortimentsbereich Bekleidung auf der nach den Verlagerungen verbliebenen VKF von 4.000 – 5.000 m² auch Angebote angesiedelt werden, welche die bestehenden sortimentspezifischen Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt ergänzen und somit insgesamt zu einer Attraktivierung der Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort beitragen.
- ➔ **Demnach werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Szenario 2 nur für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Elektrowaren/Foto und Bekleidung berechnet und bewertet, die restlichen Sortimentsbereiche werden für Szenario 2 nicht weiter betrachtet.**

Umsatzprognose Szenario 2:

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen ergeben sich für die für Szenario 2 bewertungsrelevanten Sortimente die nachfolgend dargestellten Umsatzprognosen.

- Nahrungs- und Genussmittel: Verlagerung innerstädtischer Lebensmittelmarkt

Nach der Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 erwirtschaften die innerstädtischen Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von

¹⁵ Je nach sortimentspezifischer Verkaufsflächenausprägung.

¹⁶ Vgl. *BBE Singen 5/2015* Kapitel 7.3.2

rd. 18,9 Mio. Euro, was bei einer sortimentspezifischen VKF von 3.500 m² einer Flächenproduktivität von rd. 5.450 Euro/m² VKF entspricht. In diesen Umsatzzahlen bzw. der ableitbaren Flächenproduktivität sind auch die Umsatzleistungen des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) enthalten. Diese erreichen deutlich höhere Flächenleistungen als Lebensmittelmärkte. Die bundesdurchschnittliche Flächenleistung von Lebensmittelmärkten (Lebensmittelvollsortimenter) variiert je nach Betreiber in der Größenordnung von rd. 1.000 m² VKF zwischen 3.800 und 4.300 Euro/m² VKF¹⁷. Nach der Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 liegen die Flächenleistungen der Lebensmittelmärkte in der Singener Innenstadt zwischen 4.900 – 5.500 Euro/m²/VKF. Daher wird für die angenommene Verlagerungs-VKF eines Lebensmittelmarktes von 1.000 m² eine Flächenproduktivität von 4.900 Euro/m² VKF angenommen.

Vor dem Hintergrund der Verlagerung in das frequenzstarke Einkaufszentrum und der Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Singen bzw. der Singener Innenstadt ist für das Verlagerungsvorhaben von einer sortimentspezifischen Flächenproduktivität von rd. 5.000 – 5.300 Euro/m² VKF auszugehen.

Nach den voranstehenden Ausführungen¹⁸ ist nur die sortimentspezifische VKF Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelmarkts (Lebensmittelvollsortimenter) von 2.000 m² VKF, also 1.600 m² VKF, bewertungsrelevant. Unter Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Verlagerungsvorhaben ist von der Umsatzprognose für die 1.600 m² VKF der Bestandsumsatz der 800 m² VKF zu subtrahieren. Hieraus ergibt sich der umverteilungsrelevante Umsatz des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens Lebensmittelmarkt.

Tabelle 7: Szenario 2: Bestandsumsatz/Umsatzprognose Lebensmittelmarkt Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

	VKF NuG in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a
Bestandsbetrieb	800	4.900	3,9
Vorhaben in Einkaufszentrum	1.600	5.000 – 5.300	8,0 – 8,5
Umsatzumverteilungsrelevant	+ 800	+12% / +18%	4,1 – 4,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 sowie *BBE Singen 5/2015*.

Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. auf 100 Euro/m² VKF gerundet.

Somit ergibt sich für den Lebensmittelmarkt eine sortimentspezifische Umsatzprognose Nahrungs- und Genussmittel von 8,0 – 8,5 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ergibt sich nach Abzug des Bestandsumsatzes von 800 m² VKF in **Szenario 2 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein umverteilungsrelevanter Umsatz von 4,1 – 4,6 Mio. Euro.**

¹⁷ Eigenen Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2014 und Hahn Retail Estate Report 2014/2015.

¹⁸ Siehe voranstehende Ausführungen in *Annahmen Szenario 2 – Verlagerung innerstädtischer Lebensmittelmarkt in das Einkaufszentrum*.

- Bekleidung: Verlagerung von Fachmärkten/-geschäften

Nach der Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 liegt der Bestandsumsatz im Sortimentsbereich Bekleidung in der Singener Innenstadt bei 78,5 Mio. Euro, die sortimentspezifische VKF bei 27.885 m². Somit ergibt sich für die Bestandsstrukturen im Sortiment Bekleidung eine gemittelte Flächenproduktivität von 2.800 Euro/m² VKF.

Wird die durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.800 Euro/m² VKF in Verhältnis zum Verlagerungspotenzial im Sortiment Bekleidung von 2.000 – 3.000 m² VKF gebracht, ergibt sich unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Flächenproduktivität nach dem Gutachten *BBE Singen 5/2015* (=3.400 Euro/m² VKF) nachfolgend dargestellter umsatzumverteilungsrelevanten Umsatz durch das Verlagerungspotenzial:

Tabelle 7: Szenario 2: Bestandsumsatz/Umsatzprognose Verlagerungspotenzial Sortiment Bekleidung

	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a
Bestand	2.000 – 3.000	2.800	5,6 – 8,4
Verlagerung		3.400	6,8 – 10,2
Umsatzumverteilungsrelevant Verlagerungspotenzial	–	+21%	1,2 – 1,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 sowie *BBE Singen 5/2015*.

Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. auf 100 Euro/m² VKF gerundet.

Unter Berücksichtigung der neu hinzutreten Verkaufsflächen bei einer sortimentspezifischen VKF von 7.000 m² Bekleidung¹⁹ und der Spannweite des Verlagerungspotenzials von 2.000 – 3.000 m² VKF ergibt sich im Sortiment Bekleidung folgender umverteilungsrelevanter Umsatz:

¹⁹ Der Worst-Case-Umsatz läge bei einer VKF von 7.000 m² ohne Verlagerungen bei 23,8 Mio. Euro.

Tabelle 8: Szenario 2: Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz Sortiment Bekleidung

	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a
Verlagerungspotenzial			
Bestand Bekleidung	2.000 – 3.000	2.800	5,6 – 8,4
Verlagerung Bekleidung		3.400	6,8 – 10,2
Umsatzumverteilungsrelevant Verlagerungspotenzial	-	+21 %	1,2 – 1,8
Neuansiedlung			
Neuansiedlung Bekleidung	5.000 – 4.000	3.400	17,0 – 13,6
GESAMT			
Gesamt	7.000	-	18,2 – 15,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 sowie *BBE Singen 5/2015*.

Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. auf 100 Euro/m² VKF gerundet.

Somit ergibt sich im **Sortiment Bekleidung** insgesamt ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz nach **Szenario 2 von 15,4 – 18,2 Mio. Euro**.

- Elektrowaren/Foto: Verlagerung Elektronikfachmarkt

Auf Grundlage der Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 wird für den Sortimentsbereich Elektrowaren/Foto ein Umsatzverlagerungspotenzial von rd. 15,3 Mio. Euro angenommen. Für einen Elektronikfachmarkt im Einkaufszentrum wird eine für die Lage in einem Einkaufszentrum übliche Dimensionierung von 2.500 m² angenommen, die sortimentspezifische VKF Elektrowaren/Foto liegt bei rd. 2.400 m². Für den Elektronikfachmarkt im frequenzstarken Einkaufszentrum ist von einer sortimentspezifischen Flächenproduktivität von rd. 6.500 – 6.700 Euro/m² VKF auszugehen.

Tabelle 9: Szenario 2: Umsatz Verlagerungspotenzial und Umsatzprognose Elektronikfachmarkt Sortiment Elektrowaren/Foto

Verlagerungspotenzial	Umsatz in Mio. Euro	15,3
Elektronikfachmarkt Einkaufszentrum	VKF in m ²	2.400
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	6.500 – 6.700
	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a	15,6 – 16,1
Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz *		0,3 – 0,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 sowie *BBE Singen 5/2015*.

Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. auf 100 Euro/m² VKF gerundet.

* Abweichungen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Somit ergibt sich durch einen Elektronikfachmarkt im Einkaufszentrum unter Berücksichtigung des Umsatzverlagerungspotenzials ein umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz von 0,3 – 0,7 Mio. Euro (Abweichungen Gesamtsumme rundungsbedingt).

Für die zusätzliche sortimentsspezifische VKF i. H. v. 200 m² (Spezial- und Fachanbieter, Randsortimentsverkaufsflächen) ergibt sich unter Berücksichtigung der Flächenproduktivität nach *BBE Singen 5/2015* i. H. v. 6.000 Euro/m² VKF im Sortiment Elektrowaren/Foto ein umverteilungsrelevanter Umsatz von 1,2 Mio. Euro.

Somit ist in **Szenario 2 im Sortiment Elektrowaren/Foto insgesamt ein Umsatz von 1,5 – 1,9 Mio. Euro** umverteilungsrelevant.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen Szenario 2:

Ein zentraler Schritt zu einer ersten Beurteilung der Auswirkungen in den zu untersuchenden Sortimentsgruppen auf die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das prognostizierte Umsatzvolumen der nach Szenario 2 zu untersuchenden Sortimentsgruppen des Vorhabens.

Des Weiteren sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Annahmen zu Betriebsverlagerungen und der Ansiedlung von Textilbetrieben, welche die bestehenden sortimentsspezifischen Bestandsstrukturen im Bereich Bekleidung der Singener Innenstadt ergänzen und somit insgesamt zu einer Attraktivierung der Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort beitragen, weiter zu spezifizieren:

- Sowohl durch die Verlagerung eines Elektronikfachmarkts wie auch die Ansiedlung von Textilbetrieben, welche die bestehenden sortimentsspezifischen Bestandsstrukturen Bekleidung der Singener Innenstadt ergänzen, wird eine Attraktivitätssteigerung der Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort erreicht.
- Somit ist davon auszugehen, dass die in *BBE Singen 5/2015* ermittelten Marktanteile für das Vorhaben bzw. die einzelnen Sortimente für Szenario 2 weiterhin Bestand haben.
- Durch die Verlagerung eines innerstädtischen Lebensmittelmarktes in das Einkaufszentrum dürften im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere wettbewerbsgleiche bzw. wettbewerbsähnliche Betriebe in der Innenstadt von Singen und Singen betroffen sein.
Der Bestandumsatz Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt Singen (18,9 Mio. Euro, vgl. Tabelle 3, S. 23) ist um den Bestandumsatz der sortimentsspezifischen Verlagerungsverkaufsfläche (3,9 Mio. Euro) zu reduzieren, so dass der Bestandumsatz des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel der Singener Innenstadt für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen 14,9 Mio. Euro²⁰ beträgt.
- Im Sortimentsbereich Bekleidung dürften weiterhin insbesondere die Bestandsstrukturen in der Singener Innenstadt von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf

²⁰ Rundungsbedingte Abweichung in der Rechnungssumme.

Singen betroffen sein. Das relative Verhältnis der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Singen und im Untersuchungsraum ist weiterhin als stabil anzusehen.

- Durch die Verlagerung eines Elektronikfachmarkts in das Einkaufszentrum im Sortimentsbereich Elektrowaren/Foto ist das relative Verhältnis der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Singen und im Untersuchungsraum weiterhin als stabil anzusehen.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sind für die Bestandsstrukturen in Singen folgende Umsatzanteile in den drei untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen umverteilungsrelevant:

Tabelle 10: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz auf Bestandsstrukturen in Singen Szenario 2

Sortiment	Umsatzprognose in Mio. Euro	Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz auf Bestandsstrukturen in Singen	
		Anteil am sortimentspezifischen Gesamtumsatz in %	in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel-	4,1 – 4,6	90	3,7 – 4,1
Bekleidung	15,4 – 18,2	69	10,6 – 12,6
Elektrowaren/Foto	1,5 – 1,9	84	1,2 – 1,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015 sowie *BBE Singen 5/2015* sowie voranstehender Erläuterungen.
Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben der Umsatzprognose für die drei untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche von Szenario 2 und den voranstehenden Parametern auch die entsprechenden Daten der Bestandsstrukturen (vgl. Kapitel 4 sowie insbesondere Tabelle 2 und Tabelle 3).

Die monetären wie prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den drei untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen von Szenario 2 stellen sich unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen für die Bestandsstrukturen in Singen wie folgt dar:

Tabelle 11: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Singener Bestandsstrukturen Szenario 2

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
Nahrungs- und Genussmittel			
Innenstadt **	14,9	1,4 – 1,6	9 – 10
Gewerbegebietslage	42,5	1,6 – 1,8	~ 4
Sonstige Lagen	24,1	0,7 – 0,8	~ 3
Gesamt	81,6	3,7 – 4,1	~ 5
Bekleidung			
Verlagerungsvariante 2.000 m²			
Innenstadt ***	72,8	12,5	~ 17
Gewerbegebietslage	0,5	0,1	~ 5
Sonstige Lagen	1,3	*	*
Gesamt	74,6	12,6	~ 17
Verlagerungsvariante 3.000 m²			
Innenstadt ***	70,0	10,6	~ 15
Gewerbegebietslage	0,5	0,1	~ 4
Sonstige Lagen	1,3	*	*
Gesamt	71,8	10,6	~ 14
Elektrowaren/Foto			
Innenstadt	7,5	~ 0,2	2 – 3
Gewerbegebietslage ****	19,7	1,0 – 1,4	5 – 7
Sonstige Lagen	0,1	*	*
Gesamt	27,2	1,2 – 1,6	5 – 6

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Datenbasis BBE Köln / Stadt + Handel 5/2015. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt.

* Werte empirisch nicht nachweisbar.

** Ohne Bestandsumsatz Verlagerungs-VKF Nahrungs- und Genussmittel (= 3,9 Mio. Euro).

*** Ohne Bestandsumsatz des innerstädtischen Verlagerungspotenzials 2.000 m² VKF (= 5,6 Mio. Euro) bzw. 3.000 m² VKF (=8,4 Mio. Euro).

**** Ohne Umsatzverlagerungspotenzial (= 15,3 Mio. Euro).

5.1.3 Szenario 3

Szenario 3 liegt ein Zusammenschritt aus den Szenarien 1 und 2 zugrunde. Jedoch darf Szenario 3 nicht i. S. eines Mittels der beiden ‚Extremannahmen‘ von Szenario 1 und 2 verstanden werden. Vielmehr beinhaltet Szenario 3 Grundannahmen aus den beiden voranstehenden Szenarien in einer realitätsnahen und möglichst verträglichen Ausprägung des Einkaufszentrums.

In der Zusammenschau der Szenarien 1 und 2 wird deutlich, dass die Ausprägung eines Einkaufszentrums mit den Grundannahmen aus Szenario 1 zu hohen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt führen wird, woraus negative städtebauliche Auswirkungen resultieren können (vgl. Ausführungen Kapitel 5.2). Die Grundannahmen von Szenario 2 zu Betriebsverlagerungen i. S. eines Best Case für die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt werden vermutlich nicht in allen Sortimentsbereichen vollumfänglich umgesetzt bzw. können nur teilweise umgesetzt werden. Somit wird ein realitätsnahes Szenario 3 sowohl Elemente aus Szenario 1 als auch aus Szenario 2 beinhalten.

Für eine für die Innenstadt von Singen bestmöglich verträgliche Ausprägung des Einkaufszentrums sollten demnach nicht quantitative Fragen im Vordergrund stehen, sondern qualitative. Grundsätzlich sollte daher die Attraktivitätssteigerung der Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Fokus stehen, was i. S. der Ausprägung des Einkaufszentrums durch die Schließung von Sortiments- und Angebotslücken sowie eine bestmöglich verträgliche Sortimentsstruktur – auch unter Berücksichtigung von Betriebsverlagerungen – erreicht werden kann. Empfehlungen zur bestmöglichen städtebaulich-funktionalen Integration des Einkaufszentrums erfolgen in Kapitel 6.

Vor dem Hintergrund der ‚qualitativen‘ Ausrichtung von Szenario 3 erübrigt sich eine eigenständige Berechnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen ebenso wie eine eigenständige städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Sollte in einem späteren Verfahrensstadium nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens und bei fortgeschrittenem Bbauungsplan und Vermietungsstand deutlicher erkennbar sein, wie genau der Sortimentsmix im Einkaufszentrum aussieht, kann dann auf Grundlage einer konkreten Vorhabenplanung (also nicht nur eines Szenarios) die Auswirkungsanalyse nochmals spezifiziert werden.

5.1.4 Vergleichende Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Szenarien 1 und 2

Nachfolgend werden in Tabelle 12 die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der untersuchten Sortimente der Szenarien 1 und 2 verglichen. Mit Ausnahme des Sortiments Bekleidung wurden in den beiden Szenarien unterschiedliche Sortimente aufgrund der unterschiedlichen Prämissen und Grundannahmen der beiden Szenarien untersucht. Um jedoch eine Vergleichbarkeit herzustellen, werden für die in den Szenarien jeweils nicht untersuchten Sortimente, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der sortimentspezifischen Verkaufsflächen-Untergrenzen nach *BBE Singen 5/2015* dargestellt²¹.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass nach den Annahmen von Szenario 1 und 2 jeweils 4.300 bzw. 4.400 m² VKF des Einkaufszentrums (VKF 16.000 m²) für die restlichen, nicht un-

²¹ Siehe *BBE Singen 5/2015*, Kapitel 7.3.2, S. 69f.

tersuchten Sortimentsbereiche verbleiben. Im Sinne einer möglichst attraktiven Ausprägung des Einkaufszentrums ist anzunehmen, dass ein relativ umfassendes und breites Sortimentsangebot abgebildet werden soll. Daher ist auf Grundlage der Prämissen der beiden Szenarien anzunehmen, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in diesen in den Szenarien 1 und 2 jeweils nicht untersuchten Sortimentsbereichen unter denen der sortiments-spezifischen Verkaufsflächen-Untergrenzen nach *BBE Singen 5/2015* liegen werden. Die aus *BBE Singen 5/2015* übernommenen Werte werden daher *kursiv* dargestellt und mit einem < versehen.

Tabelle 12: Vergleichende Darstellung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen Szenarien 1 und 2

Lage	Szenario 1			Szenario 2		
	U in Mio. Euro	UV in		U in Mio. Euro	UV in	
		Mio. Euro	%		Mio. Euro	%
Bekleidung						
Innenstadt ¹	78,5	23,2 – 24,2	30 – 31	70,0 – 72,8	10,6 – 12,5	15 – 17
Gewerbegebietslage	1,3	~ 0,1	10 – 11	~0,5	~0,1	4 – 5
Sonstige Lagen	0,5	*	*	~1,3	*	*
Gesamt	80,3	23,3 – 24,3	29 – 30	71,8 – 74,6	10,6 – 12,6	14 – 17
Schuhe/Lederwaren						
Innenstadt	13,3	3,6 – 3,8	27 – 29	13,3	< 2,6	< 20
Gewerbegebietslage	0,3	*	*	0,3	< 0,1	< 2
Sonstige Lagen	–	–	–	–	–	–
Gesamt	13,6	3,6 – 3,8	27 – 29	13,6	< 2,6	< 19
Sport-/Campingartikel						
Innenstadt	13,0	4,0 – 4,2	31 – 32	13,0	< 2,3	< 17
Gewerbegebietslage	0,5	*	*	0,5	*	*
Sonstige Lagen	–	–	–	–	–	–
Gesamt	13,5	4,0 – 4,2	31 – 32	13,5	< 2,3	< 17
Nahrungs- und Genussmittel						
Innenstadt ²	18,9	< 3,1	< 16	14,9	1,4 – 1,6	9 – 10
Gewerbegebietslage	42,5	< 2,5	< 6	42,5	1,6 – 1,8	~ 4
Sonstige Lagen	24,1	< 0,9	< 4	24,1	0,7 – 0,8	~ 3
Gesamt	85,5	< 6,5	7 – 8	81,6	3,7 – 4,1	~ 5
Elektrowaren/Foto						
Innenstadt	7,5	< 0,4	< 5	7,5	~ 0,2	2 – 3
Gewerbegebietslage ³	35,0	< 2,4	< 7	19,7	1,0 – 1,4	5 – 7
Sonstige Lagen	0,1	*	*	0,1	*	*
Gesamt	42,5	< 2,8	< 6	27,2	1,2 – 1,6	5 – 6

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Datenbasis BBE Köln/Stadt + Handel 5/2015. Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt.

U = Bestandsumsatz, UV = Umsatzumverteilung.

* Werte empirisch nicht nachweisbar.

¹ Für Szenario 2 ohne Bestandsumsatz innerstädtisches Verlagerungspotenzials (2.000 m² VKF / 5,6 Mio. Euro; 3.000 m² VKF / 8,4 Mio. Euro)

² Für Szenario 2 ohne Bestandsumsatz Verlagerungs-VKF Nahrungs- und Genussmittel (800 m² VKF / 3,9 Mio. Euro).

³ Für Szenario 2 ohne Umsatzverlagerungspotenzial (15,3 Mio. Euro).

5.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Szenarien 1 und 2

Es wird deutlich, dass sich durch die verschiedenen Grundannahmen in den Szenarien 1 und 2 Umsatzumverteilungswerte in den untersuchten Sortimentsbereichen ergeben, welche eine städtebauliche Einordnung benötigen, um eine abschließende Empfehlung zur Ausprägung des Einkaufszentrums formulieren zu können. Hierzu reicht es nicht aus, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen pauschal für das Innenstadtzentrum Singen einzuordnen. Vielmehr ist eine lagespezifische Einordnung notwendig, um die konkreten städtebaulichen Auswirkungen darstellen und bewerten zu können und auf dieser Grundlage eine abschließende Empfehlung zur optimalen städtebaulich-funktionalen Integration des Einkaufszentrums in die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt und zur bestmöglichen Ausprägung des Einkaufszentrums formulieren zu können.

Nachfolgend wird daher eine lagespezifische städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die verschiedenen Lagebereiche der Singener Innenstadt vorgenommen, welche auf der städtebaulichen Analyse (vgl. Kapitel 3) basiert.

Grundsätzlich ist durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums – unabhängig von der konkreten Ausprägung – bei einer optimalen Einbindung in die städtebaulich-funktionalen Bestandsstrukturen davon auszugehen, dass sich die Hauptlage im südlichen Bereich (in etwa vom Bahnhofsvorplatz bis zur Ekkehardstraße) weiter verfestigen wird und andere Lagebereiche zugleich an Einzelhandelsbedeutung verlieren können, sofern nicht (städtebaulich-funktionale) Maßnahmen ergriffen werden, welche den Bedeutungsverlust abfedern bzw. dazu beitragen, bestmögliche Synergieeffekte mit dem Einkaufszentrum für diese Lagen zu generieren.

Grundsätzlich sei für die Szenarien 1 und 2, für welche die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt wurden, angemerkt:

Nach Szenario 1 ergeben sich hohe monetäre wie auch prozentuale absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Umsatzverluste) für die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt in den innenstadtprägenden Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Sport-/ Campingartikel.

Nach Szenario 2 ergeben sich moderate monetäre wie auch prozentuale absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Umsatzverluste) für die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Elektrowaren/Foto. Im Sortiment Bekleidung ergeben sich je nach Verlagerungsvariante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Umsatzverluste) für die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt, die eine differenzierte Einordnung nach Lage erfordern.

5.2.1 Südliche August-Ruf-Straße (Bahnhofsvorplatz – Kreuzungsbereich Ekkehardstraße)

Szenario 1

In der August-Ruf-Straße zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Kreuzungsbereich Ekkehardstraße sind insbesondere leistungsstarke und wettbewerbsfähige Angebotsstrukturen angesiedelt. Die Lage dürfte zudem von den durch das Einkaufszentrum – eine bestmögliche städtebaulich-funktionale Einbindung an die August-Ruf-Straße vorausgesetzt – ausgelösten zusätzlichen Frequenzen profitieren. Demnach fallen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den untersuchten Sortimentsbereichen proportional geringer aus, als für die gesamte Innenstadt ermittelt. Gleichwohl erreichen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Höhen, bei denen auch einzelne Betriebsaufgaben leistungsstarker und wettbewerbsfähiger Bestandsbetriebe nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Planstandort der dort vorherrschende städtebauliche Missstand, mit in einzelnen Lagen erkennbaren Trading-Down-Tendenzen, behoben werden kann.

Aufgrund der maximalen Ausschöpfung der Verkaufsflächen für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sport-/Campingartikel durch das Einkaufszentrum in Szenario 1 stellt sich sodann die Frage, wie und ob entsprechend leerfallende Ladenlokale kurz- bzw. mittelfristig einer Einzelhandelsnachnutzung zugeführt werden können.

Der in diesem Bereich angesiedelte Betrieb Karstadt dürfte aufgrund der starken Angebotsüberschneidung mit dem Einkaufszentrum durch Szenario 1 im Gegensatz zu den restlichen Bestandsstrukturen des Lagebereichs überproportional betroffen sein. Aufgrund der Summe der Auswirkungen in Szenario 1 kann eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Karstadt Warenhauses – insbesondere vor dem Hintergrund der immer noch als unsicher einzustufenden wirtschaftlichen Situation des Gesamtkonzerns – nicht ausgeschlossen werden. Allerdings könnte das Einkaufszentrum auch den Anlass für eine Modernisierung des Warenhauses bieten, um von Synergieeffekten mit dem neuen Wettbewerb profitieren zu können, der gerade in der südlichen August-Ruf-Straße die Kundenfrequenz stärken wird. Das Einkaufszentrum bietet für den Karstadt somit Chancen und Risiken. Welche sich davon verwirklichen, liegt primär in der Hand von Karstadt und den Eigentümern der Karstadt-Immobilie, welche die durch das Einkaufszentrum gebotene Chance nutzen müssen, sich selbst zu modernisieren. Dies haben jedoch weder die Stadt Singen noch der Investor für das Einkaufszentrum in der Hand.

Somit sind durch Szenario 1 negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und sodann auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Bereichs der August-Ruf-Straße zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Kreuzungsbereich Ekkehardstraße nicht grundsätzlich auszuschließen, aber auch nicht sicher anzunehmen.

Szenario 2

Im Sortiment Bekleidung ergeben sich je nach Verlagerungsvariante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Umsatzverlust) für die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt, anhand derer vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den Bereich der August-Ruf-Straße zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Kreuzungsbereich Ekkehardstraße ausgeschlossen werden können. Dies gilt insbesondere für die dort ansässigen leistungsstarken und wettbewerbsfähigen Bestandsbetriebe, die überproportional von Synergieeffekten mit dem Einkaufszentrum profitieren können. Für den Karstadt gilt das Gleiche wie in Szenario 1. Er könnte in Szenario 2 genauso stark betroffen sein, weil z. B. die Überschneidungen im Lebensmittel-Sortiment stärker sind als in Szenario 1. Entscheidend ist, wie Karstadt selbst mit der veränderten Wettbewerbssituation umgeht.

Allerdings befinden sich im besagten Bereich der August-Ruf-Straße auch Bekleidungsbetriebe (Fachmärkte/-geschäfte) die potenziell für die Verlagerung ins Einkaufszentrum in Frage kommen. Gleichwohl dürfte eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung entsprechend leerfallender Ladenlokale kurz- bzw. mittelfristig möglich sein, da die dort verorteten Ladenlokale größtenteils über moderne und zukunftsfähige Standortrahmenbedingungen (insbesondere hinsichtlich VKF-Ausstattung) verfügen und der gesamte Lagebereich überproportional von Synergieeffekten mit dem Einkaufszentrum profitieren kann.

Somit sind durch Szenario 2 negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und sodann auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Bereichs der August-Ruf-Straße zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Kreuzungsbereich Ekkehardstraße nicht zu erwarten.

5.2.2 Nördliche August-Ruf-Straße (Kreuzungsbereich Ekkehardstraße – Heinrich-Weber-Platz)

Szenario 1

In der August-Ruf-Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Ekkehardstraße und dem Heinrich-Weber-Platz sind die Angebotsstrukturen als nicht mehr so leistungsfähig einzustufen, wie im südlichen Bereich der August-Ruf-Straße. Zudem leidet der Lagebereich durch die städtebaulichen Zäsuren der Ekkehardstraße und Freiheitstraße, wenngleich die fußläufige Querung der beiden Straßen bereits nahezu bestmöglich gestaltet ist. Diese Lage dürfte demnach nur noch eingeschränkt – auch aufgrund der fußläufigen Entfernung zum Einkaufszentrum – von zusätzlichen Frequenzen profitieren.

Insbesondere der Magnetbetrieb New Yorker am Heinrich-Weber-Platz dürfte überproportional aufgrund der Angebots- und Wettbewerbsüberschneidungen mit den Angebotsstrukturen im Sortiment Bekleidung nach Szenario 1 betroffen sein. Gleichwohl befindet sich der Betrieb in einem modernen, den Anforderungen des Betreibers angepassten Ladenlokal mit einem vermutlich noch länger laufenden Mietvertrag. Des Weiteren profitiert der Betrieb auch von der Nähe der Ekkehard-Realschule sowie den Schülerströmen zwi-

schen den in der Nordstadt gelegenen Schulen (Berufsschulen und Gymnasien) und dem Bahnhof. Somit ist davon auszugehen, dass es durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Szenario 1 nicht zu einer akuten Gefährdung des Betriebs New Yorker kommen würde.

Anhand der im Gutachten *BBE Singen 5/2015* für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkung ist eine akute Gefährdung des Bestandsbetriebs Edeka Münchow, der zweite Magnetbetrieb des Heinrich-Weber-Platzes, anzunehmen. Gleichwohl würde im Falle einer Betriebsaufgabe keine substantielle Verschlechterung der Nahversorgungsstrukturen der Innenstadt resultieren. Der entsprechende Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum könnte die Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des potenziell leerfallenden Ladenlokals Edeka Münchow aufgrund der Standortrahmenbedingungen (Verkaufsflächenzuschnitt, Investitionsstau, schwierige Parksituation) sich vorerst problematisch gestalten dürfte. Gleichwohl ist anzuführen, dass der Heinrich-Weber-Platz ein grundsätzlich attraktiver Einzelhandelsstandort ist, da er eine gute städtebaulich-funktionale Gestaltung aufweist und als nördliches Ende der Hauptlage August-Ruf-Straße fungiert.

Demnach können durch Szenario 1 negative städtebauliche Auswirkungen für den Heinrich-Weber-Platz durch die Betriebsaufgabe des Magnetbetriebs Edeka Münchow nicht ausgeschlossen werden. Hierdurch würde die städtebaulich-funktionale Struktur des Heinrich-Weber-Platzes negativ beeinträchtigt.

Szenario 2

Nach Szenario 2 ergeben sich im Sortiment Bekleidung je nach Verlagerungsvariante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Umsatzverlust) für die Bestandsstrukturen der Singener Innenstadt, anhand derer vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den Bereich der nördlichen August-Ruf-Straße, konkret am Heinrich-Weber-Platz, ebenfalls nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Allerdings ist der Magnetbetrieb New Yorker des Heinrich-Weber-Platzes, für welchen dieselben Rahmenbedingungen wie in Szenario 1 gelten, durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Szenario 2 nicht in seinem Bestand gefährdet.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird jedoch der Magnetbetrieb Edeka Münchow überproportional von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein, wenn nicht dieser Betrieb der Verlagerungsbetrieb von Szenario 2 ist. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe kann nach Szenario 2 für Edeka Münchow nicht ausgeschlossen

werden. Gleichwohl würde im Falle einer Betriebsaufgabe keine substantielle Verschlechterung der Nahversorgungsstrukturen der Innenstadt resultieren²².

Wie auch in Szenario 1 ist für Szenario 2 grundsätzlich zu berücksichtigen, dass eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des potenziell leerfallenden Ladenlokals Edeka Münchow aufgrund der Standortrahmenbedingungen (Verkaufsflächenzuschnitt, Investitionsstau, schwierige Parksituation) sich vorerst problematisch gestalten dürfte. Gleichwohl ist der Heinrich-Weber-Platz ein grundsätzlich attraktiver Einzelhandelsstandort, da er eine gute städtebaulich-funktionalen Gestaltung aufweist und als nördliches Ende der Hauptlage August-Ruf-Straße fungiert.

Somit können auch durch Szenario 2 negative städtebauliche Auswirkungen für den Heinrich-Weber-Platz durch die Betriebsaufgabe des Magnetbetriebs Edeka Münchow nicht ausgeschlossen werden. Hierdurch würde die städtebaulich-funktionale Struktur des Heinrich-Weber-Platzes negativ beeinträchtigt.

5.2.3 Ekkehardstraße, Freiheitstraße

Szenario 1 und 2

Die beiden Straßen Ekkehardstraße sowie Freiheitstraße weisen abseits des jeweiligen Kreuzungsbereichs mit der August-Ruf-Straße noch Einzelhandelsstrukturen auf, die jedoch jeweils nach Westen und Osten mit steigender Entfernung zur August-Ruf-Straße ausdünnen.

Gleichzeitig weisen beide Straßen erste Anzeichen von Trading-down-Tendenzen auf, welche sich z. T. in discountlastigen (bzw. niedrigpreisigen) und nicht mehr zeitgemäßen Angebotsstrukturen sowie vermehrtem Dienstleistungsbesatz manifestieren. Durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche sich sowohl aus den untersuchten Sortimentsbereichen nach den Szenarien 1 und 2 wie auch für die restlichen Sortimentsbereiche gemäß dem Gutachten *BBE Singen 5/2015* ergeben, sind einzelne vorhabenbedingte Betriebsaufgaben der in ihrer Gesamtheit nicht als besonders leistungsfähig einzustufenden Bestandsstrukturen nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

Insbesondere der westlich des Heinrich-Weber-Platzes an der Freiheitstraße verortete Betrieb C&A dürfte von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Bekleidung in Szenario 1 überproportional betroffen sein. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Bestandsbetriebs ist nach Szenario 1 anzunehmen. Hierdurch würden die bereits sichtbaren Trading-down-Tendenzen in der westlichen Freiheitstraße verstärkt werden. Eine Nachnutzung des Ladenlokals dürfte sich aufgrund der abgehängten Lage sowie des Investitionsrückstands vorerst problematisch gestalten.

²² Der entsprechende Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum könnte die Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Nach den Prämissen von Szenario 2 ist anzunehmen, dass der Betrieb C&A vor dem Hintergrund seiner Standortrahmenbedingungen und der Attraktivität des Standortes in einem Einkaufszentrum grundsätzlich für eine Verlagerung in das Einkaufszentrum in Frage kommt. Im Falle einer Verlagerung würden sich sodann dieselben Auswirkungen für den Lagebereich wie auch dieselbe Problematik der Nachnutzung des Ladenlokals wie in Szenario 1 stellen.

Als Folge beider Szenarien ist mit einem weiteren Abschmelzen der Funktion als Einzelhandelsstandort beider Straßen zu rechnen. Dieser bereits erkennbare Prozess wird aber durch eine Einkaufszentrenentwicklung ‚lediglich‘ beschleunigt. Grundsätzlich stellt sich sowohl in der Diskussion um die Ansiedlung des Einkaufszentrums als auch angesichts der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel (insbesondere durch den Online-Handel bedingtes Abschmelzen von nicht mehr zeitgemäßen bzw. nicht mehr leistungsfähigen Bestandsstrukturen) die Frage, welche Funktion die beiden Straßen zukünftig im (Einzelhandels-)Gefüge der Innenstadt übernehmen sollen und in welchem Verhältnis dies zur Verkehrsbelastung beider Straßen in ihrer Funktion als Bundesstraße (B34) steht.

Aus fachgutachterlicher Sicht sollte daher – auch unabhängig von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Einkaufszentrums – grundlegend die Diskussion geführt werden, ob beide Straßen noch als Einzelhandelsstandort fungieren sollen (und können) und falls dies seitens der Stadt Singen bejaht wird, welche spezifische Einzelhandelsfunktion beide Straßen zukünftig erfüllen sollen.

5.2.4 Thurgauer Straße

Szenario 1 und 2

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Thurgauer Straße sind in beiden Szenarien nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Thurgauer Straße durch die Einkaufszentrumsansiedlung – unabhängig von der konkreten Ausprägung – positiv als Einzelhandelsstandort aufgewertet. Gleichwohl ist für die Thurgauer Straße nicht davon auszugehen, dass es zu wesentlichen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben kommen wird, weil die vorhandenen Gebäude und Grundstückszuschnitte dafür nicht gut geeignet sind. Ggf. werden sich in Nähe des Eingangs des Einkaufszentrums vermehrt Gastronomieangebote ansiedeln (die jedoch dann in Konkurrenz zum entsprechenden Angebot des Einkaufszentrums stehen würden).

Somit sind keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Thurgauer Straße zu erwarten.

5.2.5 Schwarzwaldstraße/Hadwigstraße

Szenario 1 und 2

In der Schwarzwaldstraße wie auch der Hadwigstraße ist der Einzelhandelsbesatz nicht besonders stark ausgeprägt. Nur in den Kreuzungsbereichen mit der August-Ruf-Straße ist ein vermehrter Einzelhandelsbesatz auszumachen. Beide Straßen erfüllen – neben einer im Vergleich mit den anderen Lagen untergeordneten Einzelhandelsfunktion – gleichzeitig Funktionen als Zufahrtswege, als Parkstandort und als Standort für Dienstleistungsbetriebe (v. a. Standort der Hauptstelle der Sparkasse Singen-Radolfzell).

In beiden Szenarien wird es zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die kleinteiligen Bestandsstrukturen in diesen Straßen kommen. Falls es hier zu vorhabenbedingten Betriebsaufgaben kommt, erwachsen daraus aber nicht zwingend negative städtebauliche Auswirkungen, da bereits aktuell beide Straßen nur eine untergeordnete Funktion im Einzelhandelsgefüge der Singener Innenstadt aufweisen. Eine Chance zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion der beiden Lagen könnte nach Ansiedlung des Einkaufszentrums durch kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandel bestehen. Allerdings erscheint eine solche Stärkung wenig realistisch, wenn zugleich die als Einzelhandelsstandort besser geeigneten Lagen Scheffelstraße und Hegastraße aufgewertet werden.

Dennoch sind die Schwarzwald- und die Hadwigstraße für den Einzelhandel in der Innenstadt wichtig, weil sie Teil einer Rundlaufoption sind. Die Hegastraße kann die Funktion der Querverbindung zwischen den dominanten Nord-Süd-Achsen nicht alleine wahrnehmen. Zur Förderung der Rundlaufoption sollten Hadwig- und Schwarzwaldstraße städtebaulich aufgewertet und die Aufenthaltsqualität dort erhöht werden.

5.2.6 Erzbergerstraße

Szenario 1 und 2

Der Einzelhandelsbestand in der Erzberger Straße ist nicht besonders stark ausgeprägt. Insbesondere nördlich der Ekkehardstraße sind Trading-Down-Tendenzen erkennbar. In der Gesamtheit dient die Erzbergerstraße insbesondere der inneren Erschließung des Innenstadtzentrums.

Allerdings sind im Kreuzungsbereich mit der Hegastraße sowie südlich daran anschließend bedeutende Bestandsstrukturen des Einzelhandels angesiedelt. Diese sind Teil der Verbindungachse (Hegastraße) zwischen den beiden Hauptlagen August-Ruf-Straße und Scheffelstraße.

Während in Szenario 1 insbesondere die Bestandsstrukturen aus den Sortimentsbereichen Bekleidung und Sport-/Campingartikel von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in solchen Höhen betroffen sind, dass vorhabenbedingte Betriebsaufgaben zu erwarten sind, trifft dies in Szenario 2 nur noch teilweise für das Sortiment Bekleidung zu. Ob die Auswirkungen im

Sortimentsbereich Sport-/Campingartikel auch in Szenario 2 eine Höhe erreichen, bei der eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des im Kreuzungsbereich Hegaustraße/Erzbergerstraße angesiedelten Intersports nicht ausgeschlossen werden kann, hängt im Wesentlichen von der konkreten Verkaufsflächen- und Betriebstypenausprägung des Sortiments im Einkaufszentrum ab.

Somit können abschließend negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des südlichen Bereichs der Erzbergerstraße in beiden Szenarien nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die städtebauliche Relevanz entsprechender Auswirkungen ergibt sich durch die Funktion des Kreuzungsbereichs als Teil der Verbindungsachse zwischen August-Ruf-Straße und Scheffelstraße. Empfehlungen, wie einem vorhabenbedingten Bedeutungsverlust des Kreuzungsbereichs Hegaustraße/Erzbergerstraße entgegen gewirkt bzw. dieser Effekt abgemildert werden kann, werden nachfolgend bei der Bewertung der Auswirkungen für die Hegaustraße (Szenario 2) formuliert.

5.2.7 Hegaustraße

Die Hegaustraße (westlich August-Ruf-Straße) fungiert als Verbindungsachse zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße. Neben dem Magnetbetrieb Drogeriefachmarkt Müller weist die Hegaustraße einen interessanten Einzelhandelsbesatz mit mehreren kleinflächigen Betrieben mit Hauptsortimenten aus allen Bedarfsbereichen auf.

Szenario 1

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Szenario 1 lassen insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren vorhabenbedingte Betriebsaufgaben erwarten. Auch unter Berücksichtigung der Untergrenze der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogerie, Parfümerie nach dem Gutachten *BBE Singen 5/2015* kann eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Drogeriefachmarkts Müller nicht ausgeschlossen werden. Ähnliches gilt für den Sortimentsbereich Bücher, Zeitschriften, PBS nach dem Gutachten *BBE Singen 5/2015*.

Durch die vorhabenbedingten Betriebsaufgaben, die anhand Szenario 1 zu erwarten sind, würde die Hegaustraße ihre wesentlichen Bestandsstrukturen und Magnetbetriebe verlieren. Aus fachgutachterlicher Sicht wäre die Masse der daraus resultierenden Leerstände kurz- bzw. mittelfristig nicht zu kompensieren.

Demnach resultieren aus Szenario 1 negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Hegaustraße westlich der August-Ruf-Straße. Hierdurch würde auch die Hegaustraße in ihrer Funktion als Verbindungsachse zur Scheffelstraße wesentlich geschwächt.

Szenario 2

Anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Szenario 2 im Sortimentsbereich Bekleidung können vorhabenbedingte Betriebsaufgaben im Bereich der Hegastraße westlich der August-Ruf-Straße nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings ist in Szenario 2 nicht von vermehrten sondern maximal von einzelnen Betriebsaufgaben durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich auszugehen.

Ob die Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogerie, Parfümerie auch unter den Prämissen von Szenario 2 eine Höhe erreichen, bei der eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Magnetbetriebs Drogeriefachmarkt Müller nicht ausgeschlossen werden kann, hängt im Wesentlichen von der konkreten Verkaufsflächen- und Betriebstypenausprägung der Sortimente im Einkaufszentrum ab.

Somit können abschließend negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Hegastraße nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sie sind in Szenario 2 jedoch nicht zwingend zu erwarten.

Empfehlungen

Grundsätzlich empfiehlt sich eine Aufwertung der städtebaulichen Strukturen der Hegastraße, um einem vorhabendingen Bedeutungsverlust der Hegastraße als Einzelhandelslage entgegen zu wirken und zugleich insbesondere die Funktion als Querverbindung der beiden Hauptlagen zu stärken. Durch entsprechende Maßnahmen

1. können die Bestandsstrukturen der Hegastraße gestärkt und gegenüber den Auswirkungen des Einkaufszentrums ‚widerstandsfähiger‘ gemacht werden.
2. besteht für die Hegastraße dann grundsätzlich die Möglichkeit, von den Frequenzen des Einkaufszentrums zu profitieren.
3. wird somit eine bessere Anbindung der Hauptlage Scheffelstraße an die August-Ruf-Straße bzw. das Einkaufszentrum erreicht.

Es sollte eine grundlegende qualitative Aufwertung der städtebaulich-funktionalen Struktur der Hegastraße erreicht werden, damit diese als attraktive Querachse zwischen den beiden Hauptlagen fungieren kann.

Diese Aufwertung sollte zum einen den öffentlichen Raum umfassen. Hierfür empfiehlt sich einerseits eine einheitliche Gestaltung des Straßenbelags (Pflasterung) der Hegastraße zwischen der August-Ruf-Straße und der Scheffelstraße. Diese sollte um entsprechende Begrünungselemente wie auch Ruhe- und Verweilmöglichkeiten ergänzt werden. Hinweis- und Orientierungsschilder in den Kreuzungsbereichen sind ebenfalls zu empfehlen, um Kundenströme zu lenken. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der ansprechenden Möglichkeit zum Bummeln, sollte auch geprüft werden, ob und wie der Parksuchverkehr und Durchgangsschleichverkehr minimiert bzw. aus der Hegastraße herausgehalten werden kann.

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes sollte auch eine Aufwertung des privaten Raumes angestrebt werden. Dies betrifft neben der (z. T. bereits guten) Gestaltung der Fassaden auch den (z. T. bereits guten) Außenauftritt der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Auch Gastronomie mit Außenbewirtung kann dazu beitragen.

Für die finanzielle Umsetzung der empfohlenen Aufwertungselemente sollte geprüft werden, ob hierfür neben den Leistungen der Stadt Singen auch Städtebaufördermittel eingesetzt werden können. Zudem sollte in Erwägung gezogen werden, ob sich die Hegastraße nicht als Lage für einen Business Improvement District Bereich (gemäß dem Landesgesetz „Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)“) eignet; dies würde jedoch eine entsprechende private Initiative der Immobilieneigentümer der Hegastraße voraussetzen.

5.2.8 Scheffelstraße

Die ebenfalls als Fußgängerzone ausgewiesene Scheffelstraße fungiert als zweite Hauptlage innerhalb der Singener Innenstadt. Sie ist jedoch in ihrer Bedeutung durch die dort vorhandene Betriebs- und Sortimentsausprägung deutlich der Hauptlage August-Ruf-Straße unterzuordnen. Im Gegensatz zur August-Ruf-Straße überwiegen in der Scheffelstraße inhabergeführte Geschäfte. In der Scheffelstraße sind sowohl Betriebe mit hochwertigen Warenangeboten als auch Betriebe des mittleren und niedrigeren Preissegments angesiedelt. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit dem Sortiment Bekleidung sowie nachgeordnet dem Sortiment Schuhe/Lederwaren eindeutig im modischen Bereich. Zugleich weist die Scheffelstraße durch die Ausrichtung des Betriebs Sport Müller auf die Scheffelstraße den größten innerstädtischen Betrieb des Sortimentsbereichs Sport-/ Campingartikel auf.

Der Einzelhandelsbestand der Scheffelstraße hat sich in den letzten Jahren stabilisiert, durch erkennbare Investitionen einiger Einzelhändler kann sogar eine Tendenz zu einer leichten Lageverbesserung erkannt werden. Auch Investitionen der öffentlichen Hand haben hierzu beigetragen, wenngleich in diesem Bereich noch Potenziale erkennbar sind.

Die Scheffelstraße ist an die Hauptlage der August-Ruf-Straße durch die Querachsen Ekehardstraße, Schwarzwaldstraße, Hadwigstraße und Hegastraße angebunden. Die Hegastraße stellt dabei durch attraktiven Einzelhandelsbesatz in Verbindung mit einer guten städtebaulichen Struktur die wichtigste Verbindungsachse zur August-Ruf-Straße dar. Empfehlungen, wie die Querachsen gestärkt werden können, um eine optimale Verbindung zwischen den Hauptlagen zu erreichen und somit den Frequenzaustausch zwischen den beiden Lagen optimal zu gestalten, wurden voranstehend bereits ausgeführt. Diese und deren anzustrebende Umsetzung sind hier nochmals besonders hervorzuheben, damit die Scheffelstraße im Falle der Realisierung des Einkaufszentrums ebenfalls von der zu erwartenden Frequenzsteigerung profitieren kann, absatzwirtschaftliche Auswirkungen abgemildert werden und die Scheffelstraße eine Perspektive als Hauptlage mit eigenständiger

Ausprägung hat. Auch ohne die Ansiedlung eines Einkaufszentrums sollten die entsprechenden Empfehlungen zur Stärkung der Scheffelstraße umgesetzt werden.

Szenario 1

Von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nach Szenario 1 dürften die Bestandsstrukturen in der Scheffelstraße in allen drei untersuchten Sortimentsbereichen überproportional betroffen sein. Anhand der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dürften in allen Sortimentsbereichen vermehrte vorhabenbedingte Betriebsaufgaben zu erwarten sein. Hieraus würde ein Bedeutungsverlust für die Scheffelstraße resultieren. Aus fachgutachterlicher Sicht wäre die Anzahl der vorhabenbedingt zu erwartenden Leerstände kurz- bzw. mittelfristig nicht zu kompensieren. Dies gilt insbesondere, weil die Scheffelstraße aufgrund ihrer Lage und der nicht besonders gut ausgeprägten städtebaulich-funktionalen Anbindung an die August-Ruf-Straße kaum von den zu erwartenden Frequenzsteigerungen profitieren könnte, welche durch das Einkaufszentrum ausgelöst würden.

Somit sind nach Szenario 1 negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten für die Scheffelstraße in ihrer Gesamtheit zu erwarten.

Szenario 2

Auch von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nach Szenario 2 und hier insbesondere im Sortimentsbereich Bekleidung dürften die Bestandsstrukturen in der Scheffelstraße überproportional betroffen sein. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben sind auch in Szenario 2 im Sortimentsbereich Bekleidung zu erwarten, wenngleich nicht in der Ausprägung wie in Szenario 1. Ob die Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Schuhe/Lederwaren und Sport-/Campingartikel auch unter den Prämissen von Szenario 2 eine Höhe erreichen, bei der vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden können, hängt im Wesentlichen von der konkreten Verkaufsflächen- und Betriebstypenausprägung der Sortimente im Einkaufszentrum ab.

Grundsätzlich wird es demnach auch unter den Prämissen von Szenario 2 zu vorhabenbedingten Betriebsaufgaben kommen. Hiervon dürften insbesondere kleinere, nicht besonders leistungsfähige Bestandsbetriebe betroffen sein. Welcher Lagebereich der Scheffelstraße hiervon besonders betroffen sein dürfte, kann fachgutachterlich nicht abschließend bewertet werden.

Da die Scheffelstraße von der August-Ruf-Straße wie auch dem Entwicklungsbereich des Einkaufszentrums aktuell nicht ausreichend angebonden ist bzw. Rundlaufoptionen zwischen den Hauptlagen aktuell nicht optimal funktionieren, stellt sich vor diesem Hintergrund grundsätzlich die Frage, ob und in welcher Form leerfallende Ladenlokale in der Scheffelstraße zukünftig noch durch Einzelhandel nachgenutzt werden können. Grundsätzlich wäre somit die stadtentwicklungspolitische Frage zu beantworten, welche Funktion die Scheffelstraße zukünftig im (Einzelhandels-)Gefüge der Innenstadt von Singen übernehmen soll und kann. Zudem ist für die Scheffelstraße anzuführen, dass die dort aktuell leicht posi-

tive (Einzelhandels-)Entwicklung grundsätzlich vor dem Problem steht, dass die Straße in ihrer Gesamtheit nicht die Strahlkraft und Magnetwirkung aufweist wie die August-Ruf-Straße.

Um die grundsätzlichen Probleme der Scheffelstraße – die nicht ausreichende Anbindung an die August-Ruf-Straße und den nicht oder nicht optimal funktionierenden Rundlaufoptionen zwischen den Hauptlagen einerseits sowie der Fragestellung der zukünftigen Einzelhandelsfunktion/-ausrichtung der Scheffelstraße bei Realisierung des Einkaufszentrums – anzugehen und die Auswirkungen des Einkaufszentrums bestmöglich zu minimieren bzw. teilweise zu kompensieren, empfehlen sich aus fachgutachterlicher Sicht nachfolgende Handlungsansätze:

- Weitergehende Aufwertung des öffentlichen wie auch privaten Raumes in der Scheffelstraße.
- Ansiedlung eines Magnetbetriebs oder wesentlicher Frequenzerzeuger (z.B. attraktive Gastronomie) im nördlichen Bereich (in etwa Standort ehemaliger Betrieb Oexle), um Frequenzbeziehungen mit dem südlichen Bereich (Kreuzungsbereich mit der Hegastraße) zu stärken bzw. teilweise wieder herzustellen.
- Neuausrichtung und Spezialisierung der Einzelhandelsstruktur, da aufgrund des Einkaufszentrums und des Besatzes der August-Ruf-Straße eine Standortprofilierung in der Scheffelstraße nicht über filialisierte Einzelhandelskonzepte erreicht werden kann. Anknüpfungspunkt für einen qualitätsorientierten und regionalen Angebotschwerpunkt könnten die bestehenden inhabergeführten Facheinzelhandelsbetriebe mit ihren mittel- bis hochwertigen Angebotsstrukturen sein.
- Die voranstehenden Empfehlungen zur Stärkung der Quer- und Verbindungsachsen, insbesondere der Hegastraße, sind umsetzen.

5.2.9 Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in Singen

Anhand der ermittelten sortimentsspezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Szenarien 1 und 2 sind für die Nahversorgungszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in Singen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar. Insbesondere sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

5.3 Fazit zur städtebaulichen Einordnung der Szenarien

Von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den untersuchten Sortimentsbereichen der Szenarien 1 und 2 sind insbesondere bzw. nahezu ausschließlich Bestandsstrukturen in der Singener Innenstadt betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind anhand der Szenarien 1 und 2 für Nahversorgungsstrukturen bzw. Nahversorgungszentren in Singen nicht zu erwarten.

Unter den Prämissen des Szenarios 1 (maximale VKF-Ausprägung der Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sport-/Campingartikel; keine Verlagerung von Bestandsbetrieben) ergeben sich absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die in ihrer Gesamtheit als städtebaulich nicht verträglich für die Singener Innenstadt einzustufen sind, da für mehrere Lagebereiche negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten resultieren.

Unter den Prämissen des Szenarios 2 (Verlagerung innerstädtischer sortimentspezifischer VKF Bekleidung von 2.000 – 3.000 m²; Verlagerung innerstädtischer Lebensmittelmarkt ins Einkaufszentrum; Verlagerung eines Elektronikfachmarkts ins Einkaufszentrum) stellen sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in ihrer Gesamtheit als städtebaulich verträglicher dar als in Szenario 1. Negative Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen oder auf das Angebot des Sortiments Elektrowaren/Foto sind nicht zu erwarten.

In Szenario 2 stellt sich jedoch grundsätzlich die Frage, wie innerstädtische Ladenlokale, deren Betriebe ins Einkaufszentrum verlagern, nachgenutzt werden können. Hieraus könnten für einige Lagebereiche der Singener Innenstadt negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, wenn keine sinnvollen bzw. gar keine Nachnutzungen für die leerfallenden Ladenlokale gefunden werden. Dies könnte für einige schon heute schwach aufgestellte Einzelhandelslagen (insbesondere westlich und östlich der August-Ruf-Straße gelegenen Teilbereiche der Ekkehardstraße und der Freiheitstraße) ein weiteres Abschmelzen der Einzelhandelsfunktion bedeuten.

In den Lagebereichen, in welchen durch Verlagerungen Ladenlokale frei werden, wird es vermutlich zu einem Absinken des Mietniveaus kommen. Bei einer entsprechend attraktiven Lage eines leerstehenden Ladenlokals können sich hierdurch neue Entwicklungsmöglichkeiten für neue Einzelhandelsbetriebe ergeben. Zugleich ist anzunehmen, dass es im Innenstadtzentrum zu einem Investitionsausbau kommen wird, um den Wert von Handels- bzw. Gewerbeimmobilien bei der sich verändernden Wettbewerbssituation aufrecht zu erhalten.

Mit den Szenarien 1 und 2 wurden zwei Extrempole potenzieller Ausprägungen des Einkaufszentrums untersucht. Ein anzustrebendes, realistisches Szenario 3 vereint Grundannahmen aus den beiden ‚Extremszenarien‘. Grundsätzlich sollte die Attraktivitätssteigerung der Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Fokus stehen, was i. S. der Ausprägung des Einkaufszentrums durch die Schließung von Sortiments- und Angebotslücken sowie einer bestmöglich verträglichen Sortimentsstruktur – auch unter Berücksichtigung von Betriebsverlagerungen – erreicht werden kann. Für eine, für die Innenstadt von Singen

bestmögliche verträgliche Ausprägung des Einkaufszentrums, sollten jedoch nicht nur rein quantitative Fragen im Vordergrund stehen. Vielmehr sollte auch ein Schwerpunkt auf qualitativen Aspekten liegen, die über den Fokus der Diskussion um die Ausprägung des Einkaufszentrums hinausreichen. Hier sind explizit die Fragestellung der städtebaulich-funktionalen Anbindung und Ausprägung der Querachsen zwischen den beiden Hauptlagen, insbesondere der Hegaustraße, sowie die zukünftige städtebaulich-funktionale Struktur und Einzelhandelsausrichtung der Scheffelstraße hervorzuheben. Auf die entsprechenden, voranstehend formulierten Maßnahmen- und Entwicklungsempfehlungen sei nochmals verwiesen.

Die weitere Entwicklung des Warenhauses Karstadt hängt primär davon ab, ob Karstadt und die Eigentümer der Karstadt Immobilie die Chance erhöhter Kundenfrequenz im Umfeld des neuen Einkaufszentrums für eigene Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung nutzen. Dann kann Karstadt aus dem Wettbewerb Vorteile ziehen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies wünschenswert, weil das Warenhaus Karstadt Teil der wichtigen Ost-West-Achse an der Hegaustraße ist, über welche die Anbindung der Scheffelstraße an die Hauptlage der August-Ruf-Straße erfolgt.

Grundsätzlich sind die voranstehenden Entwicklungsempfehlungen für einzelne Lagebereiche ebenso unabdingbar für eine bestmögliche Integration des Einkaufszentrums in die Bestandsstrukturen der Innenstadt wie die nachfolgend formulierten Empfehlungen zur städtebaulich-funktionalen Einbindung eines Einkaufszentrums in die Innenstadt von Singen (vgl. Kapitel 6).

6 Empfehlungen zur Einbindung des Einkaufszentrums in das Innenstadtzentrum

In Kapitel 3.3 wurden Lage und Bestandssituation des Planstandortes bereits ausführlich beleuchtet. Ebenso wurden in Kapitel 5 verschiedene Szenarien, welchen unterschiedliche Annahmen zur sortimentspezifischen VKF-Ausprägung zugrunde liegen und welche auch Möglichkeiten von Betriebsverlagerungen in das Einkaufszentrum berücksichtigen, hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für die verschiedenen Lagen der Singener Innenstadt untersucht und bewertet. Zur Erreichung möglichst positiver Entwicklungsimpulse für das Innenstadtzentrum muss das Einkaufszentrum individuell an die Gegebenheiten des Umfelds angepasst werden.

6.1 Empfehlungen zur städtebaulich-funktionalen Integration des Einkaufszentrums

Für die städtebaulich-funktionale Integration eines Einkaufszentrums in die innerstädtischen Bestandsstrukturen und Wegebeziehungen sind sowohl die innere Struktur des Baukörpers wie auch deren Zusammenspiel mit äußeren Integrationsparametern von wesentlicher Bedeutung.

Aufnahme bestehender Wegeverbindungen

Eine Anbindung des Planvorhabens an das etablierte Erschließungsnetz der Innenstadt ist Voraussetzung für eine gelungene funktionale Integration. Die Aufnahme und Anknüpfung an vorhandene Wegebeziehungen ermöglicht die Durchlässigkeit des Einkaufszentrums und verhindert so die Abschottung des Baukörpers.

Das Einkaufszentrum sollte in bestehende Verbindungen des Fußgängerverkehrs eingebunden werden, insbesondere in Richtung benachbarter Geschäftslagen. Derzeit ist eine Überbauung der Thurgauer Straße durch das Einkaufszentrum angedacht, so dass dieser Abschnitt nicht mehr dem motorisierten Verkehr zur Verfügung stehen würde. Eine vollständige Kappung dieser innerstädtischen Verbindungsachse ist nicht zu empfehlen. Im Einkaufszentrum ist deshalb eine durchgehende Erdgeschosspassage von der Hegau- zur Bahnhofstraße vorzusehen.

Einbindung in das Parkraumangebot der Singener Innenstadt

Die Schaffung einer Anbindung an die Verkehrsstrukturen der Singener Innenstadt sowie die Schaffung einer angemessenen Zahl von Parkplätzen sind elementare Gesichtspunkte für die erfolgreiche Einbindung des Einkaufszentrums in das Gesamtgefüge der Singener Innenstadt.

Bei der Planung des Parkraumangebots des Einkaufszentrums ist darauf zu achten, dass das Parkhaus unter Berücksichtigung der Parkhauskapazitäten im übrigen Singen, ausreichend Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr sowie Fahrräder enthält. Im Interesse des ansässigen Einzelhandels sollten die Parkplatzkapazitäten im Einkaufszentrum jedoch nicht zu groß dimensioniert werden. So wird erreicht, dass Kunden des Einkaufszentrums, die ihr Fahrzeug in einem anderen Parkhaus abstellen automatisch auf Grund der fußläufigen Wegführung zum Einkaufszentrum andere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe passieren und somit zur Frequenzsteigerung in den innerstädtischen Lagebereichen beitragen.

Das Parkhaus des Einkaufszentrums ist in das dynamische Parkleitsystem der Stadt Singen zu integrieren und sollte ebenso der vorhandenen Gebührenstruktur angepasst werden. Gleiches gilt für die Öffnungszeiten. Sofern das Parkhaus nicht nur den Kunden des Einkaufszentrums sondern auch Innenstadtbesuchern, die kulturelle und gastronomische Angebote nutzen, zur Verfügung stehen soll, müssen die Öffnungszeiten entsprechend angepasst werden.

Ein- und Ausgänge des Parkhauses sollten nicht ausschließlich über das Einkaufszentrum angebunden sein, sondern auch mit den umgebenden Verkehrswegen verknüpft werden, um eine ganzheitliche Funktionalität mit dem Umfeld Innenstadt zu gewährleisten.

Eingänge

Ein autarkes, nach innen gerichtetes Center mit nur wenigen Öffnungen nach außen steht der Verknüpfung mit der Innenstadt entgegen. Daher sind die Lage und die Gestaltung der Eingänge des Einkaufszentrums sehr wichtig. Eine hohe Durchlässigkeit des Einkaufszentrums wird durch mehrere Eingänge erreicht. Dadurch wird eine Abschottung des Objektes vermieden und der Austausch zwischen der Singener Innenstadt und dem Einkaufszentrum ermöglicht. Eine Öffnung des Einkaufszentrums nach außen erfordert auch direkte Eingänge vom Straßenraum zu Geschäften des Einkaufszentrums. Dadurch kann ein Nadelöhr-Effekt durch eine zu stark konzentrierte Kundenführung vermieden werden.

Ein Haupteingang sollte zur Hauptgeschäftslage (August-Ruf-Straße) ausgerichtet sein, um hier Kundenfrequenzen zu generieren und den südlichen Bereich der August-Ruf-Straße zu stärken, anstatt Kundenströme in Seitenstraßen abzulenken, in denen wenig bis kein Einzelhandelsbesatz vorherrscht. Die Folge wäre eine Lageverschiebung, welche den südlichen Eingangsbereich der August-Ruf-Straße schwächen würde. Eine Ablenkung der Kundenströme hin zu den Bereichen östlich der August-Ruf-Straße – beispielsweise durch die einseitige Ansiedlung von Magnetbetrieben im Ostteil des Einkaufszentrums mit entsprechendem Haupteingang – würde sich zudem negativ auf die Kundenläufe in Richtung der zweiten Hauptgeschäftslage Scheffelstraße auswirken, welche zwei Straßen westlich der August-Ruf-Straße gelegen ist. Vorzugsweise sollte ein Haupteingang im nordwestlichen Block des Einkaufszentrums liegen, um die Anbindung an die August-Ruf-Straße zu gewährleisten.

In der August-Ruf-Straße sollten zudem direkte Eingänge zu den optimaler Weise dort verteilten Magnetbetrieben geschaffen werden. Dadurch wird mehr Frequenz für die innerhalb des Einkaufszentrums angesiedelten Magnetbetriebe generiert, wovon die umliegenden Betriebe der August-Ruf-Straße ebenso profitieren. Die Ladenöffnungszeiten sollten zudem an die vorhandenen Öffnungszeiten angepasst sein.

Weitere Eingänge sollten sowohl im Norden zur Thurgauer Straße hin wie auch gen Süden in Richtung der Bahnstufunterführung vorgesehen werden. So kann einerseits die Achse der Thurgauer Straße erhalten bzw. im Einkaufszentrum ablesbar bleiben und andererseits an die MAGGI-Unterführung am Bahnhof angeknüpft werden. Um einen Abzug bzw. eine Umleitung der Frequenzen weg von der August-Ruf-Straße zu vermeiden und damit eine Schwächung des südlichen Bereichs der Fußgängerzone und Hauptgeschäftslage vorzubeugen, sollte der bahnhofsseitige Eingang nicht zu prägnant in Erscheinung treten. Würden Kunden vom Bahnhof aus durch einen markanten Haupteingang direkt ‚abgefangen‘ und in das Einkaufszentrum geleitet, besteht die Gefahr, dass der Kunde für die Dauer seines Einkaufsaufenthaltes im Einkaufszentrum verbleibt und die Motivation zum Besuch von Geschäften außerhalb des Einkaufszentrums sinkt.

Fassadengestaltung

Fensteröffnungen sorgen für eine optische Integration des Einkaufszentrums in sein Umfeld und schlagen eine Brücke zwischen Innenraum und öffentlichem Raum. Dies gilt allerdings nur, wenn sie Einblicke in das Innere des Einkaufszentrums ermöglichen. Mit geschlossenen Ausstellungsvitrinen, abgeklebten Fenstern und somit einer introvertierten Ausrichtung der Geschäfte wirkt das Einkaufszentrum wie ein in sich geschlossener Block ohne Bezug zu seinem Umfeld. Eine Verpflichtung zur ‚positiven‘ Gestaltung der Schaufenster kann vertraglich fixiert werden. Eine Möglichkeit der ansprechenden Gestaltung der Nordseite des Einkaufszentrums ist die Integration der historischen Fassade des Hotels Victoria an der Thurgauer Straße/Hegastraße. Die bahnhofsseitige Fassade sollte so gestaltet werden, dass sie Passanten primär zur Fußgängerzone in der August-Ruf-Straße leitet und nicht primär in das Einkaufszentrum.

Vernetzung mit dem öffentlichen Raum/Anordnung der Magnetbetriebe

Eine weitere Möglichkeit, das Einkaufszentrum mit seiner Umgebung zu vernetzen, sind verbindende Nutzungen, die sowohl das Einkaufszentrum als auch den umliegenden öffentlichen Raum nutzen. Gastronomische Angebote mit Außenbestuhlung können beispielsweise eine Öffnung nach außen bewirken. Die baumüberstandene Fläche hinter dem Café Hanser bietet Potenzial für die Erweiterung der bereits vorhandenen Außengastronomie. Entsprechende Nutzungen können in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. Sie wirken zudem einer Verödung des Umfeldes nach Ladenschluss entgegen (eine Öffnung der Betriebe nach Ladenschluss vorausgesetzt). Eine grundsätzliche Neugestaltung des Bahnhofplatzes würde zusätzlich zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Umfeldes des Einkaufszentrums beitragen.

Zwei der Magnetbetriebe des Einkaufszentrums sollten im Westen des Einkaufszentrums jeweils an der nördlichen und südlichen Ecke an der August-Ruf-Straße angesiedelt werden: Dadurch werden Frequenzbeziehungen möglich und eine Belebung der südlichen August-Ruf-Straße erreicht; zudem werden so Austauschbeziehungen mit den restlichen Lagebereichen der Innenstadt verstärkt. Als Positionierung für die in Rede stehende Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes eignet sich aufgrund des Flächenbedarfs, der Strahlkraft eines solchen Betriebes wie auch der unattraktiven, aber leider üblichen Schaufenstergestaltung dieser Betriebsform der östliche Teil des Einkaufszentrums.

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Innenstadt und Einkaufszentrum zu gewährleisten, ist eine attraktive Gestaltung der Hegastraße im Kreuzungsbereich mit der August-Ruf-Straße unabdingbar (vgl. auch Ausführungen Kapitel 5.3). Kunden des Einkaufszentrums können beim Verlassen so über die wichtige Verbindungsachse Hegastraße in die Scheffelstraße ‚gelenkt‘ werden. Die Hegastraße sollte – insbesondere im Abschnitt zwischen August-Ruf-Straße und Erzberger Straße – als fußläufige Verbindungsachse klar erkennbar sein (vgl. auch Ausführungen Kapitel 5.2.6, 5.2.7 und 5.3) und somit zum Eingangstor für die Scheffelstraße bereits auf Höhe der August-Ruf-Straße werden.

Abbildung 11: Vernetzung mit dem öffentlichen Raum über Anbindung an Wegebeziehungen



Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Singen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sollte in unmittelbarer Nähe zu den Parkmöglichkeiten erfolgen, um weite Wege beim Transport der Einkäufe zu vermeiden. Bei einer Ansiedlung im Untergeschoss können die Einkäufe über Aufzüge zu den Parkplätzen im Dachgeschoss transportiert werden. Generell ist eine Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Ostteil des Gebäudes zu empfehlen, um Kundenfrequenzen bei den Magnetbetrieben im Bereich der August-Ruf-Straße zu halten. Nahversorgungseinkäufe erfolgen in einem höheren Turnus als Einkäufe im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich und sind somit nicht immer zwingend gekoppelt mit weiteren Einkäufen in der Innenstadt. Insofern kann der Lebensmittelmarkt abseits der Hauptgeschäftslage angesiedelt sein.

Der Zugang zu Toilettenanlagen des Einkaufszentrums sollte für die Öffentlichkeit während der Öffnungszeiten möglich sein.

Interne Erschließung und Flächengestaltung

Von den Haupteingängen und innerhalb der Magnetbetriebe des Einkaufszentrums sollten alle Stockwerke in beide Richtungen uneingeschränkt für den Kunden erreichbar sein. Interne Erschließungsstrukturen, die den Kunden vor Rückkehr zum Ausgangspunkt zum Rundlauf innerhalb des Einkaufszentrums zwingen und damit den Kunden länger im Einkaufszentrum binden, sind zu vermeiden.

Generell ist bei der Gestaltung der internen Flächen auf eine intuitive Leitung der Kundenströme zu achten. Dies wird erreicht durch Herstellung von Sichtbeziehungen zu Eingängen und zur Hauptgeschäftslage. Klare Achsen und eine größtmögliche Tageslichteinbeziehung fördern eine hohe Aufenthaltsqualität. Von außen mögliche Einblicke durch Fassadenöffnungen oder verbindende Nutzungen zwischen öffentlichem Raum und Einkaufszentrum (z.B. Gastronomie, die ggfs. längere Öffnungszeiten als das Einkaufszentrum hat) und Ausblicke von innen heraus mit Bezügen zu prägnanten Punkten in der bestehenden Innenstadt sind hier zielführend.

Der Grundriss innerhalb des Gebäudes sollte überdies so flexibel wie möglich gestaltet werden, um bei möglichen Betriebsverlagerungen Verkaufsflächen unterteilen oder zusammenlegen zu können. So kann das Einkaufszentrum auf zukünftige Veränderungen flexibel reagieren, sich neu aufstellen und länger bestehende Leerstände innerhalb des Gebäudes vermeiden.

Abbildung 12: Empfehlung Lage Magnetbetriebe und innere Erschließung



Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage Stadt Singen.

6.2 Empfehlungen zur ganzheitlichen Integration des Einkaufszentrums in den Einzelhandelsstandort Innenstadtzentrum

Neben den ‚harten‘ Faktoren (bauliche Gestalt, Anbindung an die Erschließung etc.) der Entwicklung eines Einkaufszentrums sind für eine ganzheitliche Integration in einen Einzelhandelsstandort insbesondere auch ‚weiche‘ Faktoren sehr bedeutsam.

Oberste Priorität sollten gute Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen etablierten Organisationsstrukturen wie Standortmarketing (Singen aktiv), Einzelhändlergemeinschaft (City-Ring, Handelsverband Südbaden e.V. – Ortsgruppe Singen, IG Singen Süd), Wirtschaftsförderung und Centermanagement haben. Eine solche Basis legt den Grundstein für eine wirtschaftlich langfristig tragfähige Partnerschaft mit einem gemeinsamen Standortmarketing. Die Durchführung etablierter und neuer Aktionen sollte auf diese Art der Einbindung für alle Beteiligten interessant bzw. profitabel sein.

Eine Einbindung des Einkaufszentrums in vorhandene Singener Marketingprodukte, wie Gutscheinsystem, Rabattaktionen, Werbematerialien, und die Mitgliedschaft in der Einzelhändlergemeinschaft ist aus fachgutachterlicher Sicht zwingend zu empfehlen. Ebenso erscheint es aus fachgutachterlicher Sicht geboten, die Einrichtung eines zu erwartenden freien und kostenfreien WLAN des Einkaufszentrums in Kooperation mit den Beteiligten sowohl auf die Singener Innenstadt auszuweiten, als auch die entsprechend zu erwartende

App des Einkaufszentrums um entsprechende Inhalte der gesamten Innenstadt in Kooperation mit den Beteiligten auszuweiten. Zudem sollten Service- und Lieferdienstleistungen des Einkaufszentrums in Kooperation mit dem innerstädtischen Einzelhandel ganzheitlich umgesetzt werden.

Des Weiteren sollten im Rahmen der Entwicklung des Vorhabens am Planstandort proaktiv Strategien für andere Lagen im Innenstadtbereich entwickelt und umgesetzt werden, um die durch das Einkaufszentrum zu erwartenden positiven Synergieeffekte und Frequenzsteigerungen bestmöglich für die restlichen Lagebereiche des Singener Innenstadtzentrums zu nutzen und somit Trading-Down-Tendenzen zu vermeiden bzw. nicht noch weiter zu verstärken.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In der Stadt Singen (Hohentwiel) wird derzeit die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf dem Holzer-Areal diskutiert. Hierfür liegen bereits verschiedene Gutachten und Stellungnahmen vor, u. a. die für das Raumordnungsverfahren erstellte *Fort-schreibung der Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen/Hohentwiel*, BBE Köln 8. Mai 2015.

Da sich im Laufe der Diskussion um die Ansiedlung des Einkaufszentrums das Vorhaben weiter konkretisiert hat, wurde von der Stadt Singen die hier vorliegende szenarienbasierte Auswirkungsanalyse für Singen beauftragt. Von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Analyse sind die potenziellen Auswirkungen des Einkaufszentrums nach Szenarien für die einzelnen Lagen der Singener Innenstadt.

Anhand von drei Szenarien, welche verschiedene betriebliche und sortimentspezifische Ausprägungen des Einkaufszentrums mit maximal 16.000 m² VKF abbilden, wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die einzelnen Lagebereiche der Innenstadt von Singen spezifiziert. Auf Basis einer städtebaulichen Analyse erfolgte sodann die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen; die städtebauliche Einordnung erfolgte dabei spezifisch für die verschiedenen Lagen der Singener Innenstadt.

In allen untersuchten Szenarien erreichen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen Größenordnungen, aufgrund derer städtebauliche Auswirkungen für einzelne Lagebereiche zu erwarten sind:

Szenario 1 basiert im Wesentlichen auf der Grundannahme, dass in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sport-/Campingartikel jeweils die maximalen Verkaufsflächen nach *BBE Singen 5/2015* durch das Einkaufszentrum ausgeschöpft werden und es zu deutlichen Wettbewerbsüberschneidungen mit den Bestandsstrukturen kommt. Dennoch ist auch für Szenario 1 anzunehmen, dass das Einkaufszentrum insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung der Singener Innenstadt beiträgt und zusätzliche Umsätze von außerhalb generiert, aufgrund der starken Sortimentsüberschneidungen mit den Bestandsbetrieben aber nicht in voller Höhe der positiven Effekte, die der raumordnerischen Auswirkungsanalyse nach *BBE Singen 5/2105* zugrunde liegen. Im Saldo dieser positiven städtebaulichen Effekte und der nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen schlagen in Szenario 1 die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nahezu in allen wesentlichen Lagebereichen der Singener Innenstadt mit Ausnahme des direkten Umfeldes des Einkaufszentrums in negative städtebauliche Auswirkungen um. Demnach kann Szenario 1 für das Einkaufszentrum nicht empfohlen werden.

Szenario 2 basiert im Wesentlichen auf der Grundannahme, dass es zu einer Verlagerung eines innerstädtischen Lebensmittelmarktes und eines Fachmarktes aus peripherer Gewerbegebietslage (exemplarisch berechnet wurde dies anhand eines Elektronikfachmarktes) in das Einkaufszentrum kommt, ergänzt um Verlagerungen von innerstädtischen Betrieben des Sortiments Bekleidung und durch Neuansiedlung neuer frequenzstarker Bekleidungs-

anbieter, die qualitative Lücken im bisherigen Singener Angebot schließen. Durch die Flächen, die von für die Innenstadt unkritischen Sortimenten belegt werden, minimieren sich zunächst einmal die möglichen Verkaufsflächen der restlichen Sortimente des Einkaufszentrums. Außerdem kommt aufgrund der stadtinternen Verlagerungen insgesamt weniger neue Verkaufsfläche hinzu. Szenario 2 bewirkt schließlich durch die Erhöhung der Sortimentsvielfalt und -qualität zugleich eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Singener Innenstadt insgesamt, weshalb hier die von *BBE Singen 5/2015* zugrunde gelegten externen Kaufkraftzuflüsse in voller Höhe angesetzt wurden. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen fallen deshalb in ihrer Gesamtheit geringer aus, als im Gutachten *BBE Singen 5/2015* ermittelt. Gleichwohl ergeben sich auch in Szenario 2 absatzwirtschaftliche Auswirkungen, aus welchen sich für einzelne Lagebereiche strukturelle Veränderungen ergeben können, auf die städtebaulich zu reagieren ist.

Mit den Szenarien 1 und 2 wurden zwei Extrempole potenzieller Ausprägungen des Einkaufszentrums untersucht. Ein anzustrebendes, realistisches Szenario 3 vereint Grundannahmen aus den beiden ‚Extremszenarien‘. Grundsätzlich sollte die Attraktivitätssteigerung der Singener Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Fokus stehen, was durch die Schließung von Sortiments- und Angebotslücken und eine mit dem vorhandenen Einzelhandelsbestand verträgliche Sortimentsstruktur – auch unter Berücksichtigung von Betriebsverlagerungen – erreicht werden kann.

Weiterhin sind die Querachsen zwischen den beiden Nord-Süd-Achsen zu stärken, insbesondere die Hegastraße, aber auch die für den Rundlauf wichtigen Straßen Hadwigstraße und Schwarzwaldstraße.

Grundsätzlich ist auf Basis der voranstehenden Szenarien zu empfehlen, dass durch das Einkaufszentrum nicht in allen für die Innenstadt besonders konkurrenzträchtigen Sortimenten die jeweiligen maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen nach *BBE Singen 5/2015* ausgeschöpft werden. Zugleich sollten auch Verlagerungspotenziale genutzt werden, um die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu reduzieren. Gleichwohl ergeben sich durch Betriebsverlagerungen auch leerfallende Ladenlokale, welche bei fehlenden Nachnutzungsperspektiven auch zu Lagebeeinträchtigungen führen können. Allerdings kann es hierdurch zu einem Absinken des Mietniveaus kommen, so dass sich für entsprechend attraktive Lagen ggf. neue Entwicklungsmöglichkeiten durch neue Einzelhandelsbetriebe ergeben. Zugleich ist anzunehmen, dass es im Innenstadtzentrum zu einem Investitionsausbau kommen wird, um den Wert von Handels- bzw. Gewerbeimmobilien bei der sich verändernden Wettbewerbssituation aufrecht zu erhalten.

Für das Warenhaus Karstadt hängen die Folgen des Einkaufszentrums primär davon ab, ob durch eigene Investitionen von Karstadt und den Eigentümern der Karstadt-Immobilie die Chancen einer erhöhten Kundenfrequenz in der südlichen August-Ruf-Straße wahrgenommen werden.

Zusammenfassend ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht zur optimalen Integration des Einkaufszentrums und zur Stärkung der einzelnen Lagenbereiche der Singener Innenstadt mit dem Ziel, dass diese bestmöglich von den zusätzlichen, durch das Einkaufszentrum ausgelösten Frequenzen profitieren, folgende Empfehlungen:

- Die Sortimentsstruktur und die maximalen Verkaufsflächen für die Sortimente im Einkaufszentrum sind anhand der in den o.g. Szenarien entwickelten Kriterien für die Innenstadt von Singen möglichst verträglich auszugestalten. Das Einkaufszentrum sollte hierfür einen Mindestanteil an innerhalb der Innenstadt und vorzugsweise auch an aus der Peripherie in das Einkaufszentrum umgesiedelten Betrieben aufweisen. Nachfolgenutzungen durch Einzelhandel an peripheren Standorten sollten durch die Stadt unterbunden werden, soweit dies baurechtlich möglich ist. Neuan-siedlungen von Betrieben im Einkaufszentrum, die eine Zunahme der Gesamt-verkaufsfläche in Singen bewirken, sollten vorzugsweise in Sortimentsausprägungen erfolgen, die bisher in der Innenstadt gar nicht oder nur schwach vertreten sind, damit es insgesamt zu einer Qualitätssteigerung des Warenangebotes in der Innen-stadt kommt.
- Die Neugestaltung des Bahnhofsbereichs als Eingangsbereich in die Innenstadt, be-sonders am Süden der August-Ruf-Straße und im Bereich des Warenhauses Karstadt ist in Angriff zu nehmen.
- Zur Förderung der Rundlaufoption zwischen den Hauptlagen und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sollten die Hadwig- und die Schwarzwaldstraße städtebaulich aufgewertet werden.
- Aufzuwerten sind unbedingt die städtebaulichen Strukturen der Hegastraße, um einem vorhabendingten Bedeutungsverlust der Hegastraße als Einzelhandelslage entgegen zu wirken und um zugleich insbesondere ihre Funktion als Querverbin-dung der beiden Hauptlagen zu stärken, wodurch vor allem die Scheffelstraße gestützt würde. Einzelmaßnahmen dazu können sein:
 - Grundlegende qualitative Aufwertung der städtebaulich-funktionalen Struktur der Hegastraße.
 - Aufwertung des öffentlichen Raumes (einheitliche Gestaltung des Straßenbelags; Begrünungselemente; Ruhe- und Verweilmöglichkeiten; Hinweis- und Orientie-rungsschilder in Kreuzungsbereichen; Minimierung/Ausschluss Parksuchverkehr und Durchgangsschleichverkehr).
 - Aufwertung des privaten Raumes (Fassadengestaltung; Außenauftritt der Einzel-handels-/Dienstleistungsbetriebe; ggf. Ergänzung durch Gastronomie mit Außen-bewirtung).
 - Prüfung, ob hierfür Städtebaufördermittel eingesetzt werden können.

- Prüfung, ob die Hegastraße sich für einen Business Improvement District (gemäß dem Landesgesetz „Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)“) eignet (unter Voraussetzung der privaten Initiative der Immobilieneigentümer).
- Ähnliches wie für die Hegastraße gilt auch für die Scheffelstraße. Hier kommen als Maßnahmen zur Aufwertung in Frage:
 - Weitergehende Aufwertung des öffentlichen wie auch privaten Raumes.
 - Ansiedlung eines Magnetbetriebs oder wesentlicher Frequenzerzeuger (z. B. attraktive Gastronomie) im nördlichen Bereich (in etwa Standort ehemaliger Betrieb Oexle).
 - Neuausrichtung und Spezialisierung der Einzelhandelsstruktur: Anknüpfungspunkt für einen qualitätsorientierten und regionalen Angebotsschwerpunkt bieten die inhabergeführten Facheinzelhandelsbetriebe mit ihren mittel- bis hochwertigen Angebotsstrukturen.
- Grundsätzlich sind bestehende Wegeverbindungen im Innenstadtzentrum zur Anbindung des Einkaufszentrums stärken.
- Blickbezüge zur Innenstadt sind bei der inneren Erschließung des Einkaufszentrums herzustellen.
- Die Eingänge des Einkaufszentrums sind so zu positionieren und vorab vertraglich zu definieren, dass bestmögliche Austauschbeziehungen zu den Hauptlagen möglich werden.
- Die Gestaltung der Schaufenster/Werbeanlagen im Einkaufszentrum ist verbindlich so zu regeln, dass Sichtbeziehungen mit den bestehenden Bestandsstrukturen gegeben sind.
- Auf eine strategische Anordnung der Magnetbetriebe ist zu achten.
- Die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und die Öffnungszeiten des ansässigen Einzelhandels in der Innenstadt sind zu harmonisieren, was beiderseitige Anpassungsbereitschaft erfordert. Dies gilt für den Regelbetrieb gleichermaßen wie für Sonderaktionen (z.B. verkaufsoffene Sonntage).
- Grundsätzlich ist eine Strategie für die differenten Lagebereiche des Innenstadtzentrums zu entwickeln (ggfs. Ladenflächenmanagement etablieren, BID-Fähigkeit von Lagebereichen in Erwägung ziehen), um diese vor negativen Auswirkungen zu bewahren.
- Das Einkaufszentrum ist in bestehende Marketingstrukturen einzubinden.
- Bei Einrichtung eines WLAN und einer App sind ein einheitliches Vorgehen der Stadt und des Einkaufszentrums mit dem Ziel eines standortübergreifendes WLAN

und einer standortübergreifenden App für die Singener Innenstadt und das Einkaufszentrum sinnvoll.

- Die Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe im Einkaufszentrum, die über eine Außenanbindung zur öffentlichen Straße verfügen und somit vom restlichen Einkaufszentrum unabhängig betrieben werden können, müssen eine Abendnutzung ermöglichen.

Das geplante Einkaufszentrum bietet somit neben den Risiken für den bestehenden Einzelhandel in Singen auch Chancen für die Gesamtstadt, deren Einkaufsattraktivität es erhöhen und für die es weitere externe Umsatzzuflüsse generieren würde. Davon profitieren naturgemäß die vorhandenen Betriebe und Einzelhandelslagen umso mehr, je näher sie am Einkaufszentrum und den typischen Laufwegen zu ihm liegen. Der südliche Teile der Innenstadt Singens rund um die Achse der August-Ruf-Straße wird deshalb durch das Einkaufszentrum deutlich gestärkt. Die Scheffelstraße als zweite Hauptlage und die Ost-West-Querverbindungsstraßen können trotz möglicher Verluste einzelner Betriebe ebenfalls vom Einkaufszentrum profitieren, wenn einerseits die Stadt Singen den öffentlichen Straßenraum vom Einkaufszentrum zu diesen Lagen gestalterisch und funktional aufwertet und wenn zugleich die Betriebe die Chance einer erhöhten Kundenfrequenz in der Stadt nutzen und durch eigene Investitionen und Aktivitäten diese Kunden anziehen. Das gilt insbesondere für die Zukunft des Warenhauses Karstadt, aber auch für den Gesamtauftritt der Scheffelstraße. Die nördliche Innenstadt hingegen wird um nachteilige Auswirkungen nicht umhinkommen, weil sie schon heute städtebaulich-funktionale Defizite aufweist, die durch das Einkaufszentrum verstärkt werden. Vor allem östlich und westlich der August-Ruf-Straße und des Heinrich-Weber-Platzes werden die Achsen der Ekkehard- und der Freiheitstraße an Lagequalität und auch einzelne Betriebe verlieren.

Zugleich positioniert sich Singen durch das Einkaufszentrum insgesamt als wettbewerbsfähiger und zukunftssträchtiger Standort gegenüber den anderen Zentren der westlichen Bodenseeregion. Die Positionierung am Südende der Innenstadt fördert die ÖPNV-Anbindung und beseitigt städtebauliche Missstände rund um Holzerbau und Bahnhofsvorplatz. Der Standort ist städtebaulich gegenüber der nördlichen Innenstadt vorzuziehen.

Es wird deshalb abzuwägen sein, wie sich die positiven Gesamtwirkungen des Vorhabens für Singen und seine Innenstadt gegenüber den negativen Folgen für einzelne Lagen auswirken und welche Wirkungen im Saldo überwiegen. Das vorliegende Gutachten liefert in einem mittleren Verfahrensstadium erste Kriterien für diese Abwägung, indem es Risiken aufzeigt und zugleich Chancen benennt und Instrumente definiert, mit denen die Risiken minimiert oder gar in Chancen umgewandelt werden können. Diese anhand der idealtypischen Gegenüberstellung zweier Szenarien entwickelten Kriterien können der Stadt Singen als Leitschnur für die weitere Ausgestaltung des Vorhabens, des Bebauungsplans und der zu schließenden Verträge dienen. In einem späteren Verfahrensstadium wird zu entscheiden sein, ob auf Basis eines dann bekannten Vermietungsstandes die Auswirkungen des Vorhabens nochmals für die konkrete Sortimentskonfiguration überprüft und aktualisiert werden

sollen, bevor der Gemeinderat die abschließende Abwägung über Satzung und Verträge trifft.

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
B-Plan	Bebauungsplan
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
Drog.	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
einschl.	einschließlich
etc.	et cetera
EW	Einwohner
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
GE	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel

Kfz	Kraftfahrzeug
Km	Kilometer
KK	Kaufkraft
LM	Lebensmittel
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OG	Obergeschoss
o. g.	oben genannt
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
s. u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
U	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Köln (2015): Fortschreibung der Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen/Hohentwiel. Köln 8. Mai 2015.

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2008): DSSW-Leitfaden Integration innerstädtischer Einkaufszentren. Berlin.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2014): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014. Köln.

Deutsche Bank Research (2011): Der digitale Strukturwandel – Chancen für den Einzelhandel. Frankfurt.

Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report Germany 2013/2014. Bergisch Gladbach.

RegioData Research GmbH (2014): Kaufkraftkennziffern Schweiz 2014.

Stadt + Handel (2014): Potenzialanalyse zur städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums von Singen (Hohentwiel) unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Integration einer diskutierten Einkaufszentrenentwicklung. Dortmund/Karlsruhe.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002. Stuttgart.

Sonstige Quellen

Amt für Statistik Zürich: Bevölkerungsentwicklung Kanton Zürich 1990-2012-2040. Online unter: www.statistik.zh.ch

Einwohnerdaten Bundesamt für Statistik Schweiz (nur Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2013).

Bundesamt für Statistik Schweiz: Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone.

Dienststelle für Statistik Kanton Thurgau Online unter: www.statistik.tg.ch

Einzelhandelsdatenbank Handelsdaten.de, www.handelsdaten.de

Einzelhandelsdatenbank Statista, <http://de.statista.com/>

Elektronischer Bundesanzeiger, www.bundesanzeiger.de

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (2013): Vollerhebung des Singener Einzelhandelsbestands, Oktober 2013. Ludwigsburg.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, www.statistik.baden-wuerttemberg.de

Stadt Singen (Hohentwiel) (2015): Bevölkerungsstatistik, Stand 31.12.2014.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Singens in der Region _____	8
Abbildung 2:	Innenstadtzentrum Singen (Bestandsstruktur) _____	10
Abbildung 3:	Städtebauliche Strukturen im Innenstadtzentrum Singen _____	13
Abbildung 4:	August-Ruf-Straße _____	14
Abbildung 5:	Moderne Gestaltungselemente, Wegweiser und Spielelemente in der August-Ruf-Straße _____	15
Abbildung 6:	Südlicher (links) und nördlicher Bereich (rechts) der Scheffelstraße _____	16
Abbildung 7:	Heterogene Begrünungselemente in der Scheffelstraße _____	16
Abbildung 8:	Leerstände im Innenstadtzentrum Singen _____	19
Abbildung 9:	Holzer-Bau _____	21
Abbildung 10:	Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum Singen _____	24
Abbildung 11:	Vernetzung mit dem öffentlichen Raum über Anbindung an Wegebeziehungen _____	62
Abbildung 12:	Empfehlung Lage Magnetbetriebe und innere Erschließung _____	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Bevölkerungsverteilung in Singen _____	9
Tabelle 2:	Projektrelevante Verkaufsflächen in Singen _____	22
Tabelle 3:	Umsatzschätzung projektrelevantes Einzelhandelsangebot in Singen _____	23
Tabelle 4:	Szenario 1: Flächenproduktivität/Umsatzprognose für die drei untersuchungsrelevanten Sortimente _____	29
Tabelle 5:	Szenario 1: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz auf Bestandsstrukturen in Singen in Mio. Euro _____	30
Tabelle 6:	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Singener Bestands- strukturen Szenario 1 _____	31
Tabelle 7:	Szenario 2: Bestandsumsatz/Umsatzprognose Verlagerungs- potenzial Sortiment Bekleidung _____	37
Tabelle 8:	Szenario 2: Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz Sortiment Bekleidung _____	38

Tabelle 9:	Szenario 2: Umsatz Verlagerungspotenzial und Umsatzprognose Elektronikfachmarkt Sortiment Elektrowaren/Foto _____	38
Tabelle 10:	Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz auf Bestands- strukturen in Singen Szenario 2 _____	40
Tabelle 11:	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Singener Bestands- strukturen Szenario 2 _____	41
Tabelle 12:	Vergleichende Darstellung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen Szenarien 1 und 2 _____	44

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Flächenproduktivität

Auch Raumleistung oder Flächenleistung genannt. Bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche und Jahr.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“

z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.