



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Konstanz

Zusammenfassung



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Lörrach, 22.04.2015
redaktionell überarbeitet Juli 2018



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. IST-ANALYSE	2
2.1 EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	2
2.2 EINZELHANDELSANGEBOT IN DEN STADTTTEILEN.....	5
3. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN KONSTANZ	6
4. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR	15
5. ZIELKATALOG	20
6. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMS	21
7. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	23
7.1 SORTIMENTSLISTE	23
7.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	24
7.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	25

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Konstanz seit 1993....	2
Tab. 2: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Konstanz seit 2005....	2
Tab. 3: Einzelhandelsangebot in den Konstanzer Stadtteilen	5
Tab. 4: Vorschlag für die Sortimentsliste für Konstanz	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Bindungsquoten in der Stadt Konstanz nach Sortimenten	4
Abb. 2: Bindungsquoten in der Stadt Konstanz nach Sortimenten (2014 und 2005)....	4
Abb. 3: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Konstanz nach Lage	17
Abb. 4: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2014 - 2025 Gesamtpotenzial (in qm).....	22

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Konstanz	7
Karte 2: Stadtteilzentrum Petershausen West – Zähringer Platz.....	8
Karte 3: Stadtteilzentrum Petershausen West – Reichenau-/ Schneckenburgstraße ...	9
Karte 4: Nahversorgungszentrum Allmannsdorf.....	10
Karte 5: Nahversorgungszentrum Dettingen	11
Karte 6: Nahversorgungszentrum Fürstenberg	12
Karte 7: Nahversorgungszentrum Litzelstetten	13
Karte 8: Nahversorgungszentrum Wollmatingen.....	14
Karte 9: Einzelhandelskonzentrationen Konstanz	16
Karte 10: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Konstanz	19
Karte 11: Zentrenhierarchie und räumliche Entwicklungsstrategie.....	27
Karte 12: Stadtteilzentren mit Entlastungsfunktion für die Innenstadt.....	29
Karte 13: Räumliche Entwicklungsoptionen Stadtteilzentrum Petershausen West – Reichenau-/ Schneckenburgstraße	33



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung wurde von der Stadt Konstanz mit der Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Das Konstanzer Einzelhandelsgutachten der GMA ist acht Jahre alt und bedarf einer Aktualisierung, um zukünftig rechtssichere Daten- und Planungsgrundlagen für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung zu erhalten.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten ermöglicht es, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient es dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Konstanz im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 Abs. 2 BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Konstanz, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass Ansiedlungsentscheidungen in der Stadt Konstanz konzeptkonform erfolgen und die eigenen Zielsetzungen nicht konterkarieren.

Zentrales Anliegen des vorliegenden Gutachtens ist es, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.



2. IST-ANALYSE

2.1 EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in der Stadt Konstanz flächendeckend auf der Basis einer Begehung im August 2014 erfasst¹.

Insgesamt wird in Konstanz von den 754 ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 163.575 qm ein Umsatz von rd. 677 Mio. € erzielt.

Die Entwicklung seit 1993 zeigt, dass die großen Veränderungen in der Konstanzer Einzelhandelslandschaft bis 2005 stattgefunden haben, Umsatz und Verkaufsflächen haben sich im Zeitraum von 1993 bis 2005 annähernd verdoppelt.

Tab. 1: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Konstanz seit 1993

	2014 ¹⁾	HGZ 1993 ²⁾	Änderung
Betriebe	685	409	+ 67%
VKF (qm)	161.650	84.000	+ 92%
Umsatz (Mio. €)	653,8	327,5	+ 100%

¹⁾ 2014: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen (wie HGZ)

²⁾ HGZ 1993: Handels- und Gaststättenzählung von 1993

VKF-Werte auf 25 qm bzw. in der HGZ auf 100 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. 2: Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Konstanz seit 2005

	2014 ¹⁾	GMA 2005 ²⁾	Änderung
Betriebe	754	753	0%
VKF (qm)	163.575	151.525	+ 8%
Umsatz (Mio. €)	677,0	548,5	+ 23%

¹⁾ 2014: mit Lebensmittelhandwerk und Tankstellen (wie GMA)

²⁾ GMA Markt- und Standortuntersuchung von 2005

VKF-Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

¹ Die Stadt Konstanz einschließlich sämtlicher Stadtteile wurde hierzu nach bestem Wissen und Gewissen flächenhaft begangen/ befahren. Dennoch ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsgeschäfte dabei nicht aufgefunden werden konnten.



Im Zeitraum von 2005 bis 2014 ist die Verkaufsfläche leicht angestiegen, während die Betriebszahl nahezu konstant geblieben ist. Eine deutliche Entwicklung ist nur in Bezug auf den Umsatz festzustellen, der um 23% gegenüber 2005 angestiegen ist.

Bewertung der Versorgungssituation

Der Einzelhandelsstandort Konstanz besitzt eine deutliche Ausstrahlung nach außen. Dabei profitiert der Konstanzer Einzelhandel insbesondere von den Schweizer Kunden und den Touristen und weist damit gleichzeitig ein hohes Gefährdungspotenzial auf, da es sich hier um Größen handelt, die weitgehend außerhalb des Einflussbereiches der Stadt liegen. Die Erreichbarkeit der Stadt Konstanz ist auf Grund der geographischen Lage insbesondere für deutsche Umlandbewohner problematisch.

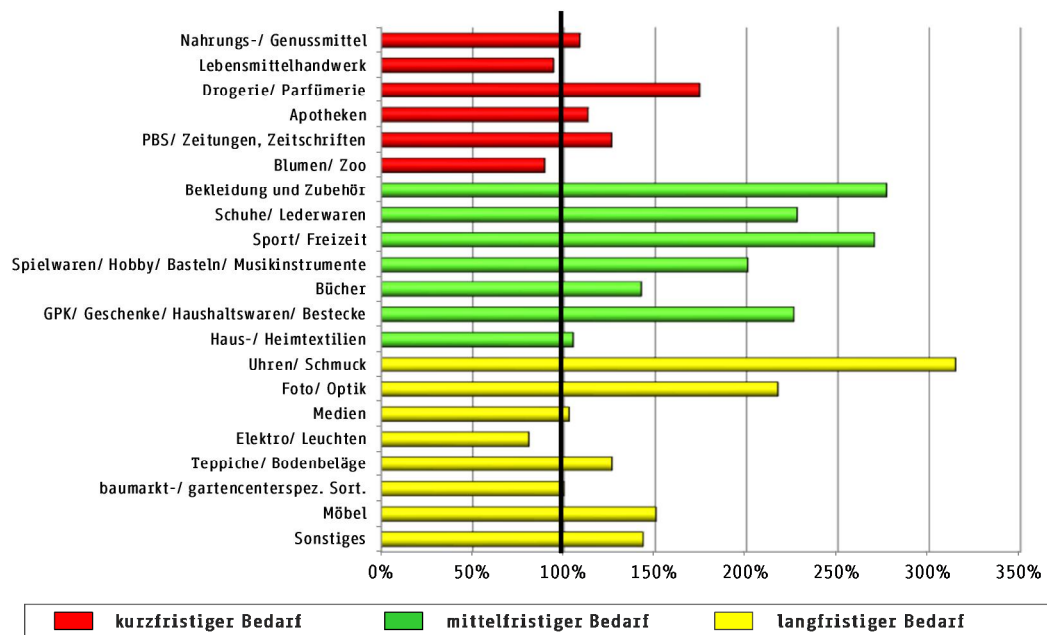
*Die Relation des in Konstanz erzielten Umsatzes zu der in Konstanz verfügbaren Kaufkraft² ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Konstanz, vermindert um die Abflüsse aus Konstanz) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Konstanz abfließt.*

Die **Gesamtbindungsquote** in der Stadt Konstanz beträgt **rd. 141%**, was bedeutet, dass per Saldo hohe Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Im Jahr 2005 betrug die Bindungsquote rd. 130%. Die Stadt Konstanz konnte somit ihre Bedeutung als Einzelhandelssandort mit oberzentraler Funktion in der Region weiter ausbauen.

² Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014).



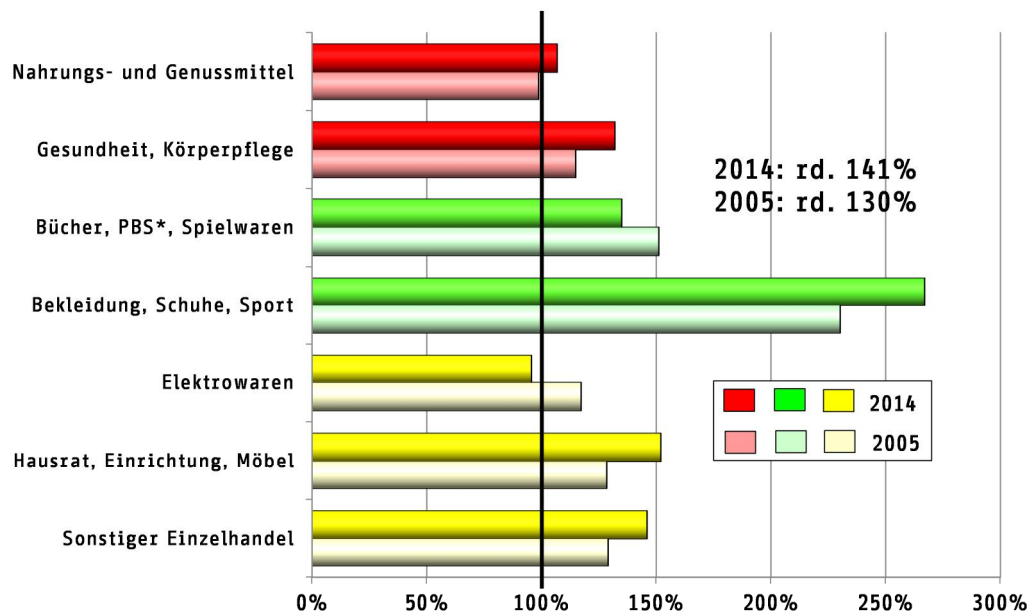
Abb. 1: Bindungsquoten in der Stadt Konstanz nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014, IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2014); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Abb. 2: Bindungsquoten in der Stadt Konstanz nach Sortimenten (2014 und 2005)



Sortimentsgruppen wegen Vergleichbarkeit zu 2005

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014, GMA 2005; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2014); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Beim Vergleich mit den sortimentsbezogenen Bindungsquoten zu 2005 wird deutlich, dass es an der typischen Struktur der Konstanzer Einzelhandelssituation, die sich insbesondere durch erhebliche Zuflüsse bei den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport auszeichnet, keine Veränderungen gegeben hat. Auch die für ein Oberzentrum eher geringe Bedeutung bei den Sortimenten Hausrat/ Einrichtung/ Möbel bleibt weiterhin bestehen.

2.2 EINZELHANDELSANGEBOT IN DEN STADTTEILEN

Das Einzelhandelsangebot in den Konstanzer Stadtteilen ist auf Grund der besonderen Siedlungsstruktur - ländlich geprägter bevölkerungsarmer Norden und hohe Bevölkerungsdichte im Süden - sehr unterschiedlich.

Der Hauptanteil der Konstanzer Einzelhandelsbetriebe und knapp die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche konzentriert sich auf den Stadtteil Altstadt. An der Bindungsquote von 481% für den Stadtteil Altstadt ist die herausragende Bedeutung der Konstanzer Innenstadt ablesbar. Der Stadtteil Industriegebiet stellt in Bezug auf die Verkaufsfläche den zweitwichtigsten Konstanzer Einzelhandelsstandort dar.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot in den Konstanzer Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (auf 25 qm gerundet)	Bindungsquote
Altstadt	469	78.775	481%
Paradies	9	1.775	22%
Petershausen-West	94	21.425	141%
Petershausen-Ost	12	750	12%
Königsbau	5	375	7%
Allmannsdorf	21	5.425	66%
Staad	2	50	3%
Fürstenberg	21	6.575	36%
Wollmatingen	15	2.875	47%
Industriegebiet	63	40.200	2.088%
Egg	2	375	15%
Litzelstetten	23	1.950	40%
Dingelsdorf	6	500	24%
Dettingen	11	2.350	73%
Wallhausen	1	150	11%
Gesamt	754	163.575	141%

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



3. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN KONSTANZ

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Konstanz dar³. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG⁴. Nach aktueller Rechtsprechung muss nun eine parzellenscharfe Abgrenzung erfolgen.

In der Stadt Konstanz bestehen neben der Innenstadt sieben weitere zentrale Versorgungsbereiche. Hierbei handelt es sich um die beiden Stadtteilzentren Petershausen West – Zähringer Platz und Petershausen West – Reichenau-/Schneckenburgstraße sowie um fünf Nahversorgungszentren.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nimmt oberzentrale Versorgungsfunktion wahr und stellt trotz seiner Insellage mit Abstand den quantitativ bedeutendsten und attraktivsten zentralen Versorgungsbereich dar. Die rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren der Stadt Konstanz weisen dagegen sowohl funktionale als auch städtebauliche Defizite auf.

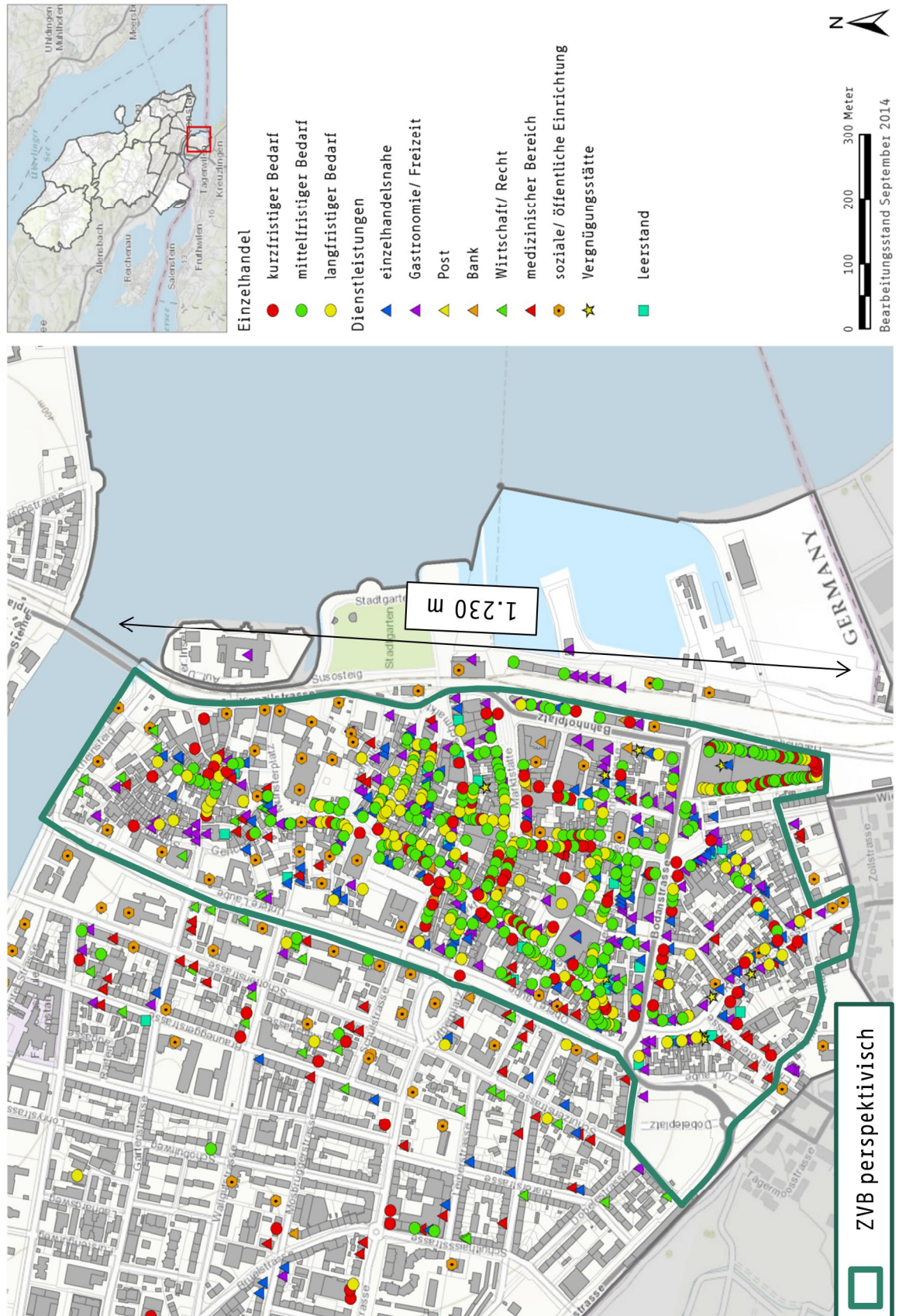
Angebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- 438 - Anzahl Betriebe
- 76.100 - qm Verkaufsfläche
- 322,6 Mio. € Umsatz

³ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.

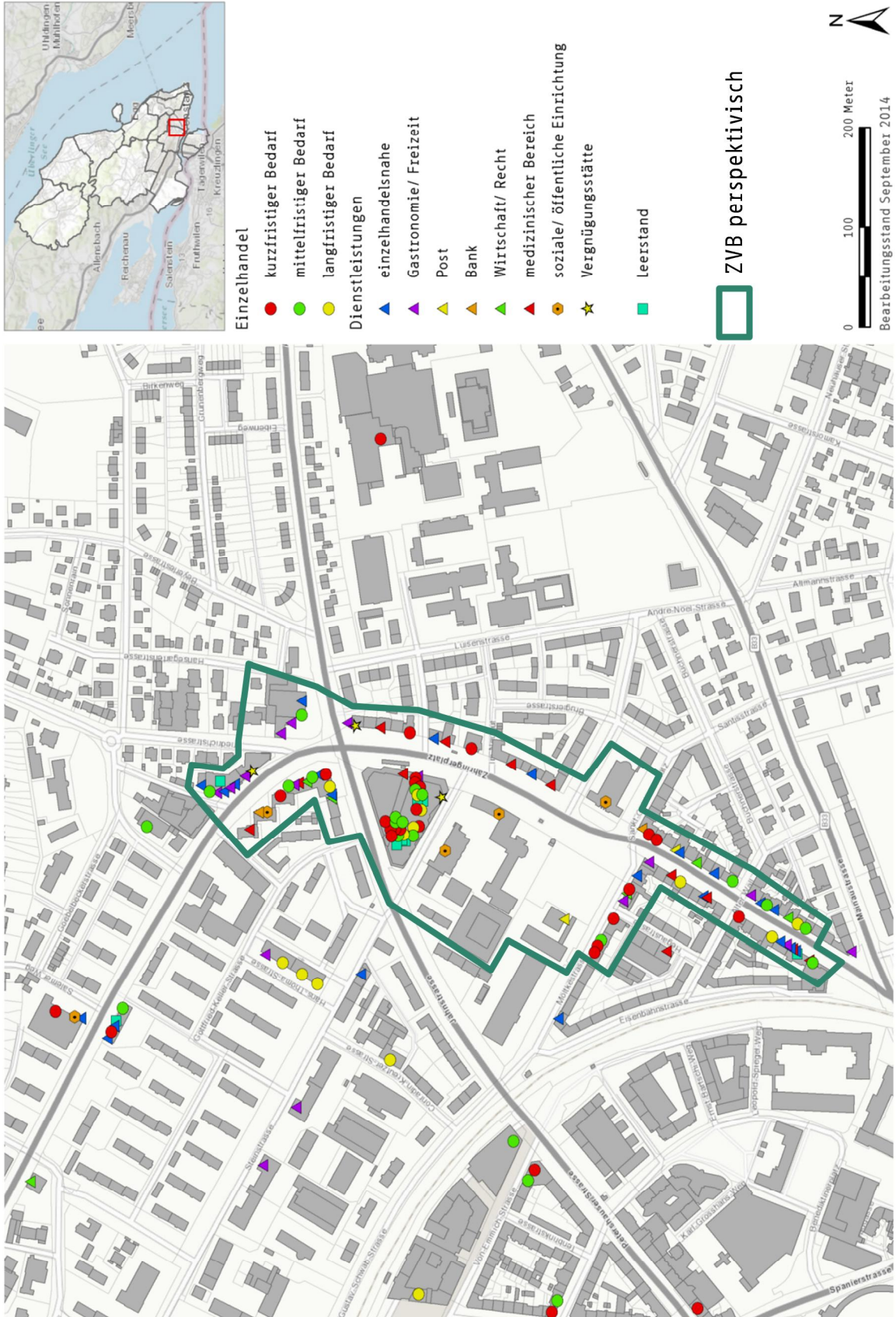
Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Konstanz



Quelle: eigene Abgrenzung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz

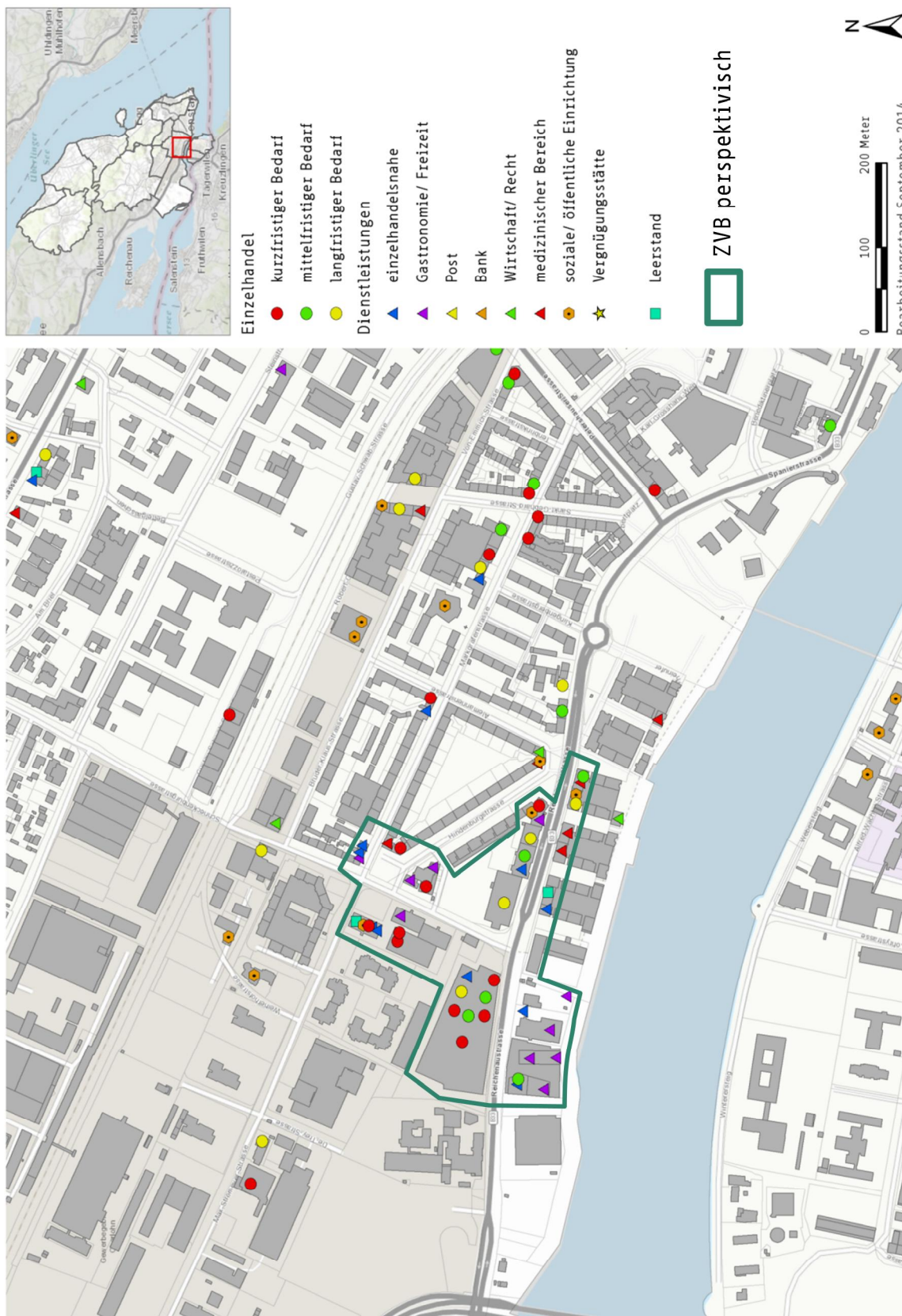


Karte 2: Stadtteilzentrum Petershausen West – Zähringer Platz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz

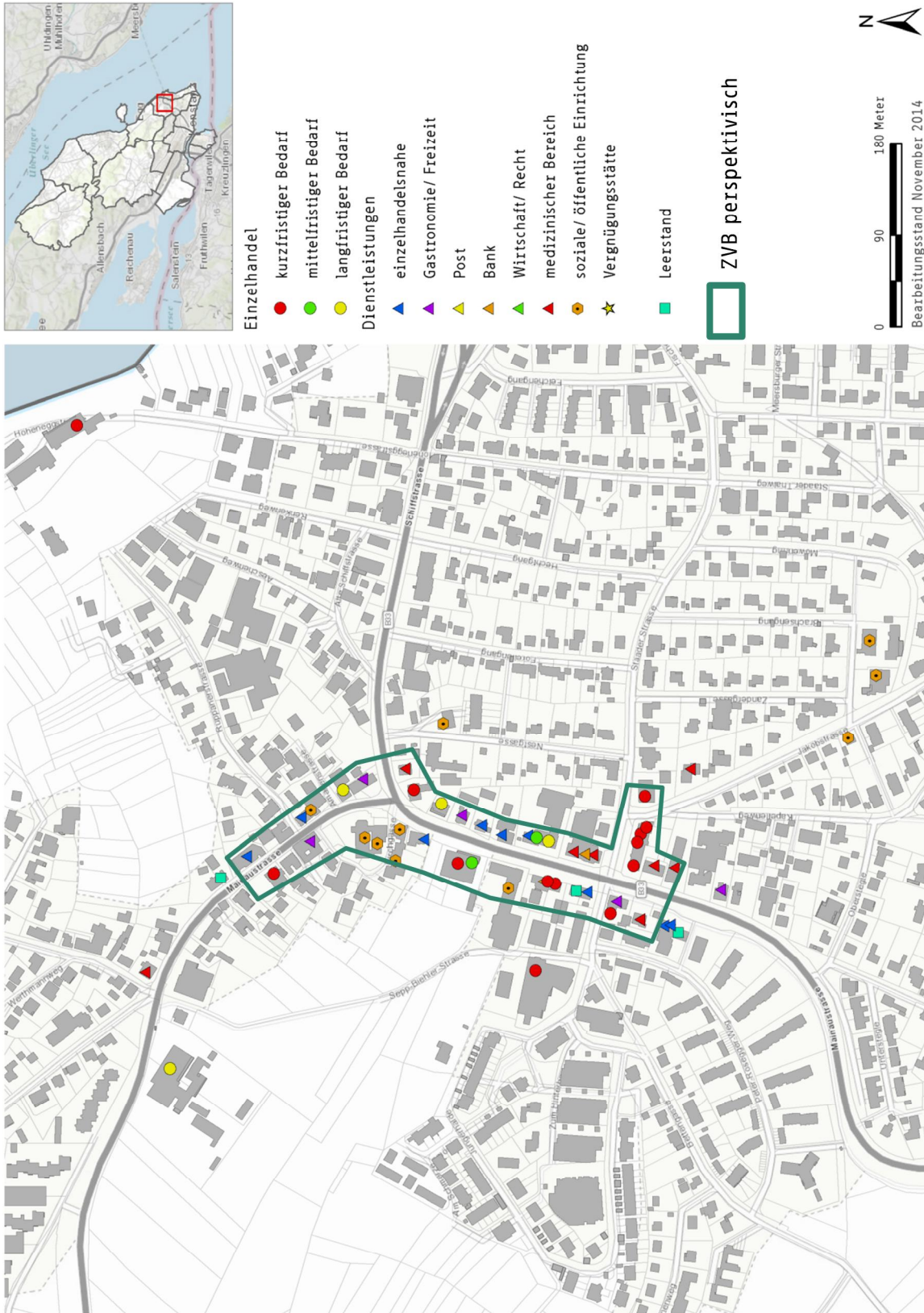
Karte 3: Stadtteilzentrum Petershausen West – Reichenau-/ Schneckenburgstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz

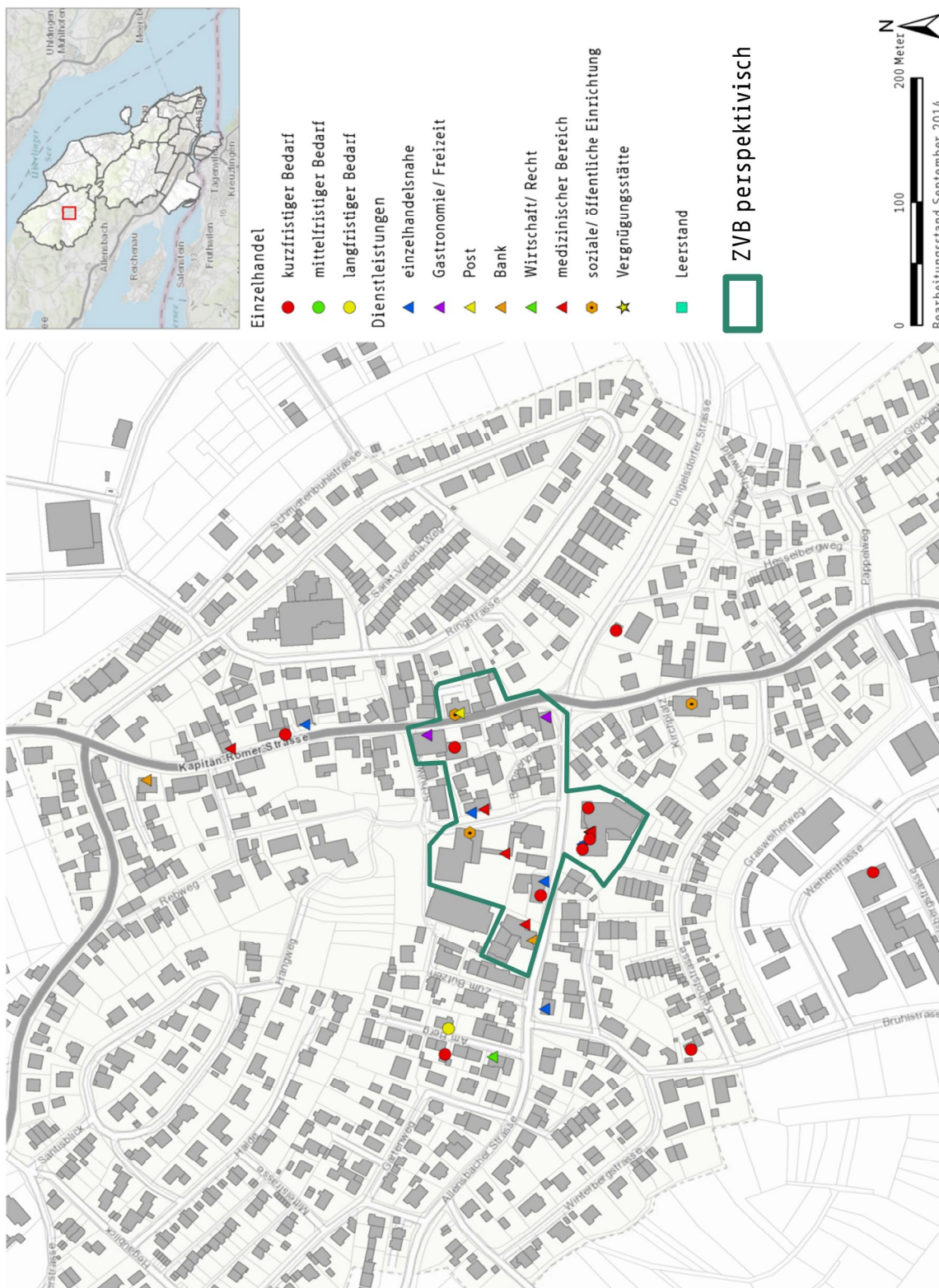


Karte 4: Nahversorgungszentrum Allmannsdorf



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz

Karte 5: Nahversorgungszentrum Dettingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz

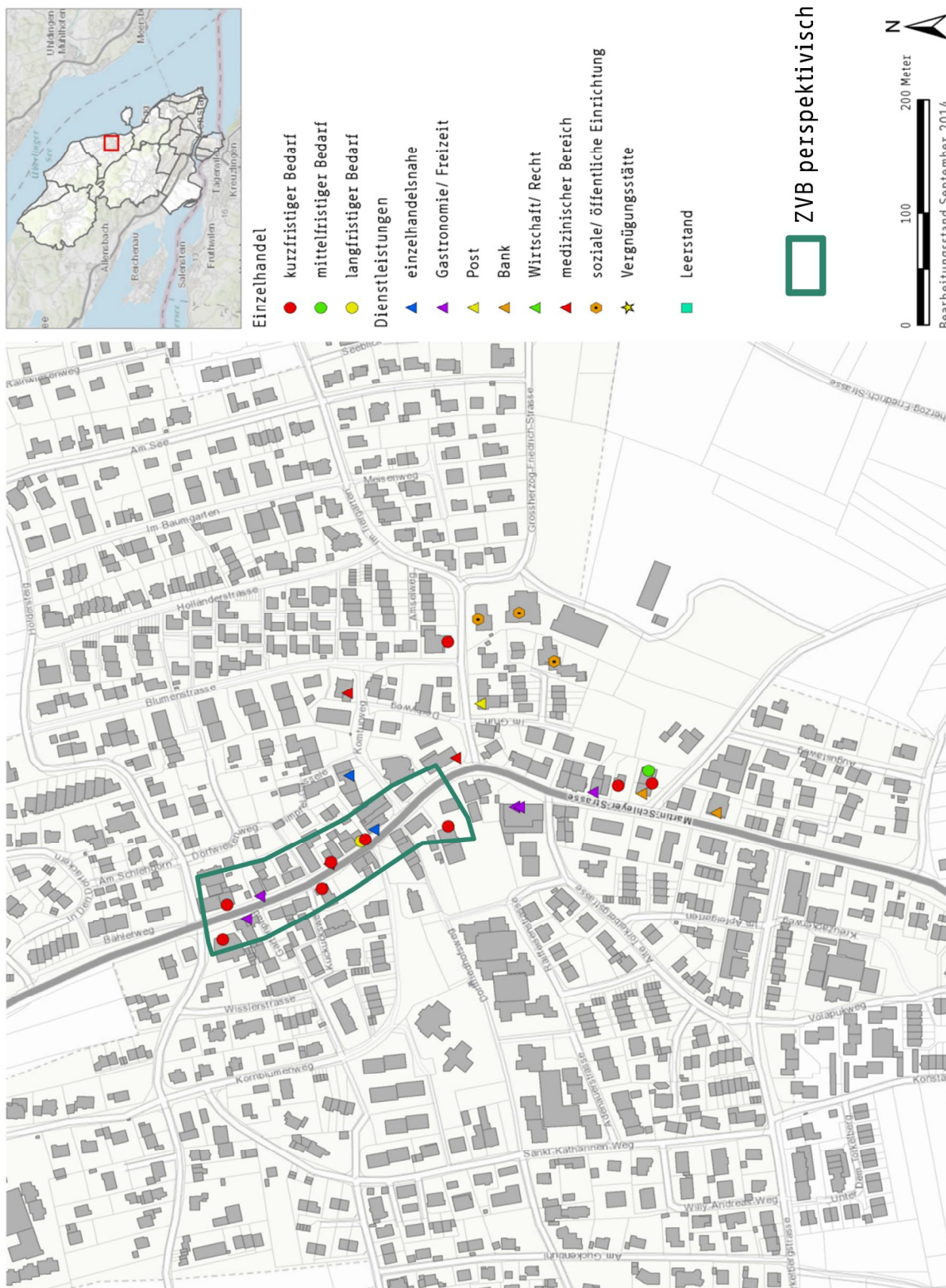


Karte 6: Nahversorgungszentrum Fürstenberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz

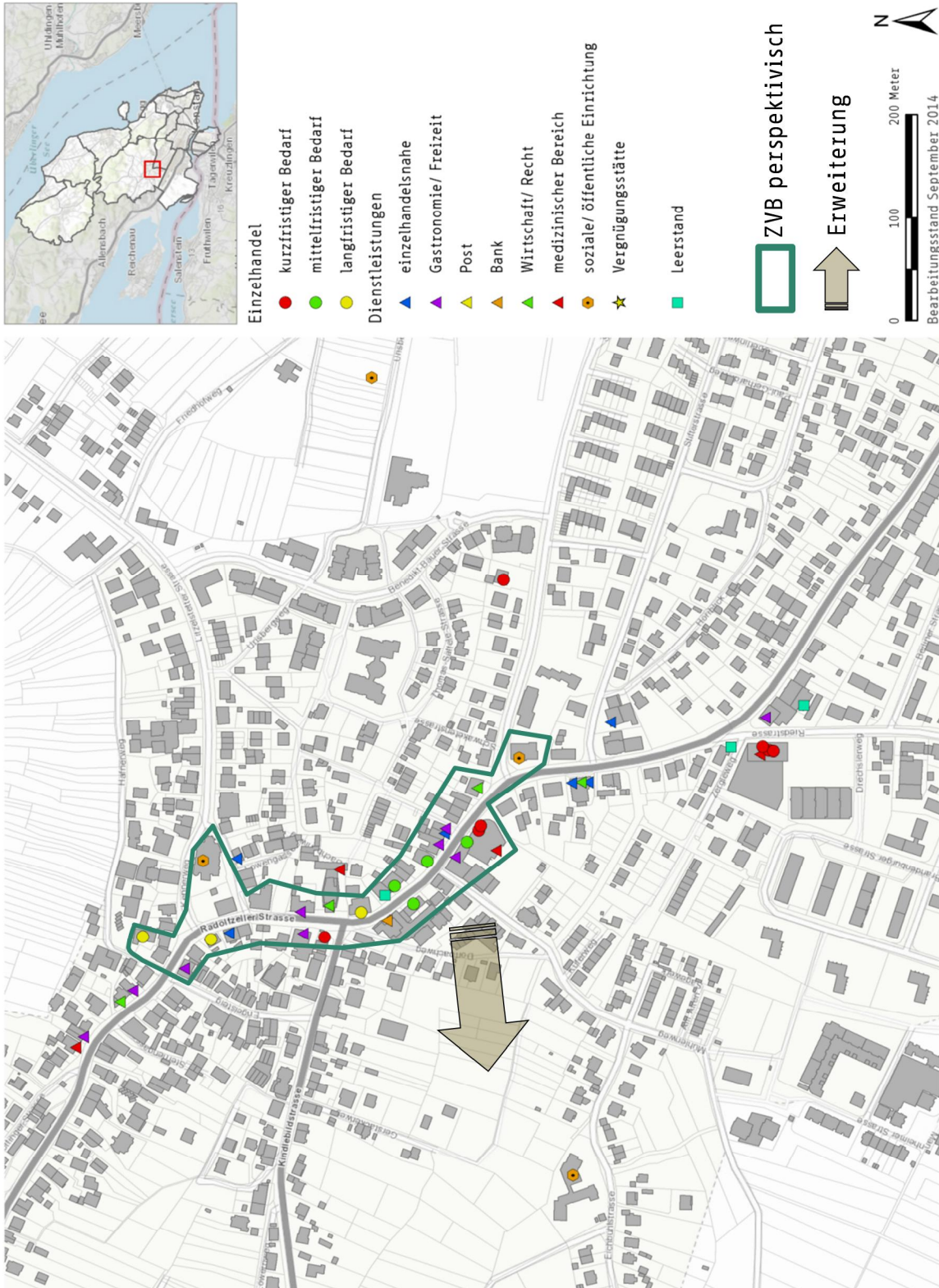
Karte 7: Nahversorgungszentrum Litzelstetten



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz



Karte 8: Nahversorgungszentrum Wollmatingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz

4. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR

Neben den bereits beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen gibt es in der Stadt Konstanz den nicht integrierten Einzelhandelsstandort Industriegebiet. Bedeutende Einzelhandelsstandorte in sonstiger integrierter Lage sind nicht vorhanden.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes der Stadt Konstanz weist einige Besonderheiten auf, die insbesondere auf die Siedlungsstruktur der Stadt zurückzuführen sind:

- Der sehr kleine linksrheinische Siedlungsbereich weist mit der Konstanzer Innenstadt fast die Hälfte der Konstanzer Gesamtverkaufsfläche auf.
- In den rechtsrheinischen Siedlungsbereichen der Kernstadt (Hauptanteil der Wohnbevölkerung) befindet sich ein ähnlich großer Verkaufsflächenanteil.
- In den dörflich strukturierten nördlichen Stadtteilen mit den ausgedehnten Naturschutzgebieten gibt es nur wenige Einzelhandelsnutzungen.

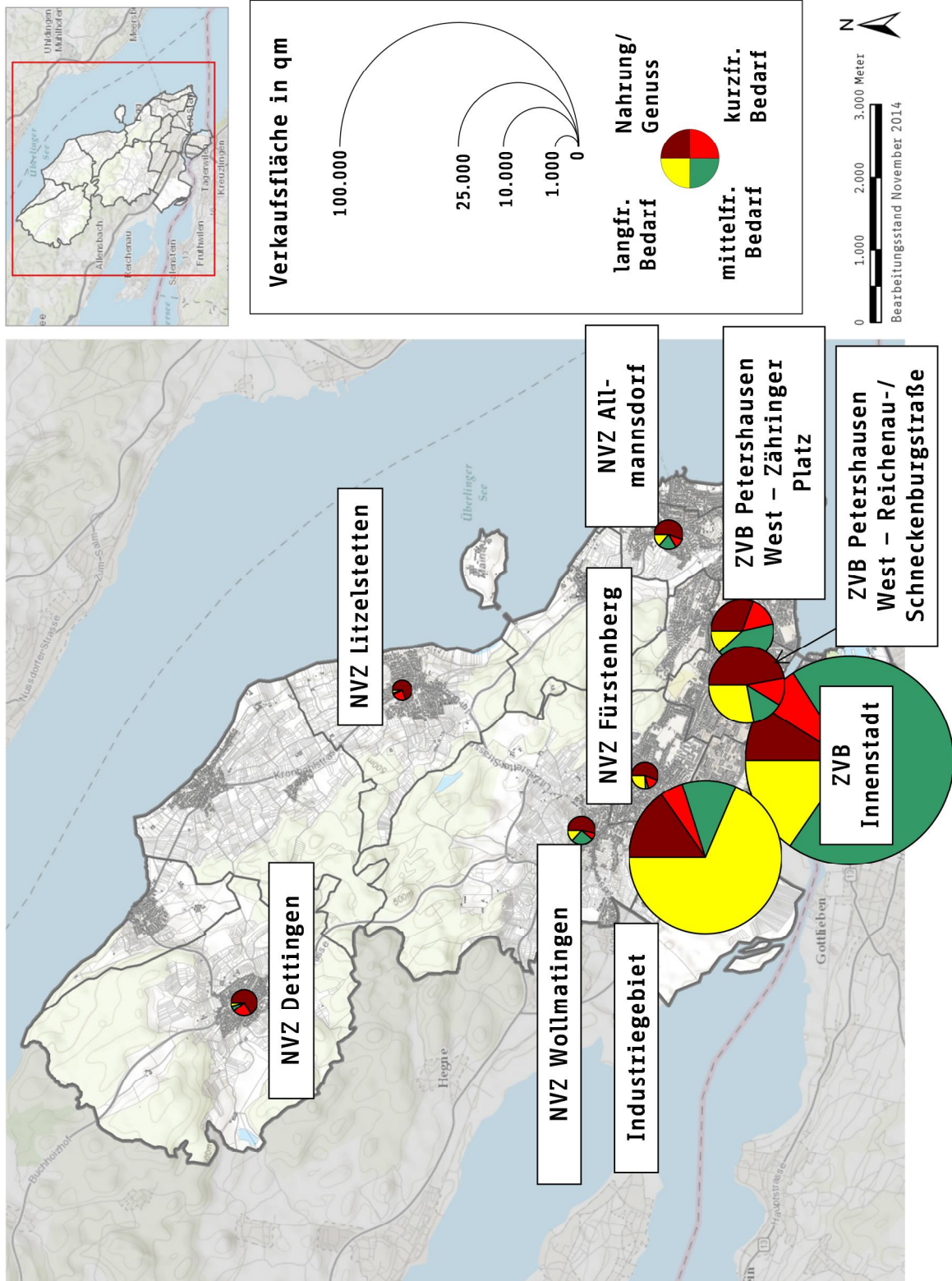
Die Abb. 3 verdeutlicht die hohe Bedeutung der Konstanzer Innenstadt:

- Mehr als die Hälfte aller Konstanzer Betriebe befindet sich hier.
- Knapp die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche liegt in der Innenstadt.
- Knapp die Hälfte des Einzelhandelsumsatzes wird in der Innenstadt generiert.
- In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente liegen die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der Innenstadt noch höher.

Auffällig ist zudem die insgesamt geringe Bedeutung der nicht integrierten Lagen. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der zentrenrelevanten Sortimente in nicht integrierter Lage liegt bei knapp über 10%. Hier kommt die konsequente Steuerungspolitik in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung der vergangenen Jahre zum Ausdruck.

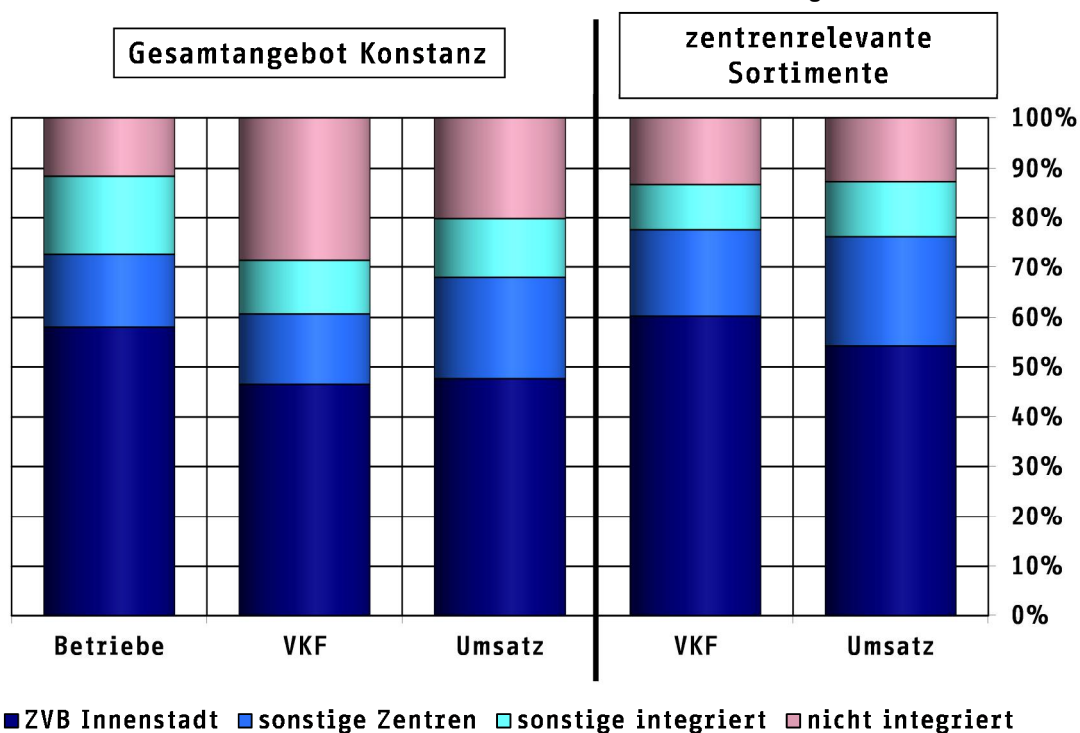


Karte 9: Einzelhandelskonzentrationen Konstanz



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz

Abb. 3: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in Konstanz nach Lage



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Räumliche Nahversorgungssituation

In Konstanz konzentrieren sich die Lebensmittelbetriebe auf den Bereich der Kernstadt (links- und rechtsrheinisch) und damit am Bevölkerungsschwerpunkt, so dass insgesamt eine gute räumliche Nahversorgungssituation besteht.

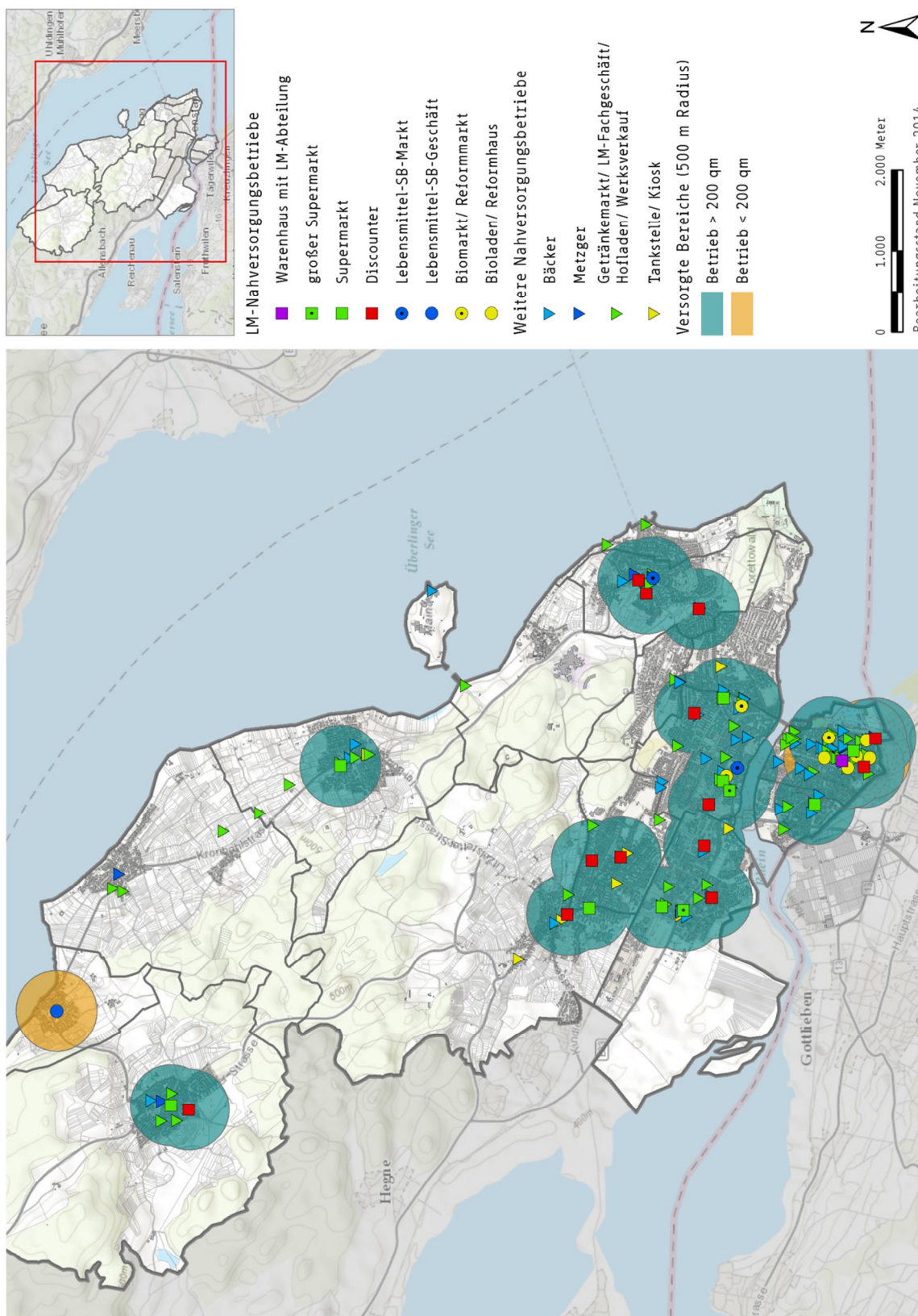
Kleinere räumliche Versorgungslücken im Kernstadtbereich bestehen in Petershausen-Ost, in Königsbau und in den nördlichen Wohngebieten von Fürstenberg. Hierbei handelt es sich überwiegend um Siedlungsbereiche, die durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind und damit eine eher geringe Bevölkerungsdichte aufweisen. Angesichts der Verkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel ist die Versorgung solcher Bereiche auch in Zukunft sehr unwahrscheinlich.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass aktuell im Stadtgebiet von Konstanz nahezu flächendeckende Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen. Die Lebensmittelbetriebe in den nördlichen Stadtteilen bzw. in den Nahversorgungszentren sind jedoch rela-



tiv klein und z.T. modernisierungsbedürftig und damit in ihrer wirtschaftlichen Stabilität eher gefährdet. Unterstützt wird die Nahversorgung durch Hofläden.

Karte 10: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Konstanz



Quelle: eigene Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz



5. ZIELKATALOG

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Konstanz insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für unterschiedliche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Für Konstanz wird folgender Zielkatalog vorgeschlagen:

- Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Konstanz als Oberzentrum
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität
- Erhaltung und Stärkung der Identität der Konstanzer Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren von Konstanz
- Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)/ Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe



6. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMS

Die Prognose verdeutlicht einen begrenzten quantitativen Entwicklungsspielraum für die Stadt Konstanz bis zum Jahr 2025, selbst bei Betrachtung der oberen Variante der Entwicklungsprognose. Dieser beträgt insgesamt rd. 2.825 bis 25.050 qm bis 2025 (jährlich rund 250 bis 2.275 qm).

Insgesamt betrachtet zeigt sich ein signifikantes Entwicklungspotenzial in Konstanz nur bei einer eher positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung sowie einer stärkeren Kaufkraftbindung (obere Variante der Entwicklungsprognose). Jedoch ist bei den nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch in diesem Falle - vor dem Hintergrund üblicherweise realisierter Betriebsgrößen - nur ein begrenzter Spielraum zu verzeichnen.

Bei zurückhaltender Einwohner- und Kaufkraftentwicklung (untere Variante der Entwicklungsprognose) oder Umsatzrückgängen auf Grund nicht vorhersehbarer Ereignisse (obere Variante der Wettbewerbsprognose) besteht bei nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur ein geringer, zum Teil auch kein Entwicklungsspielraum. Sofern beide o.g. Annahmen der Verkaufsflächenprognose zugrunde gelegt werden, liegt über alle Sortimente hinweg betrachtet kein signifikanter Verkaufsflächenspielraum vor (untere Variante der Wettbewerbsprognose). Stattdessen besteht die Gefahr von Verkaufsflächenrückgängen.

Letztlich sind jedoch vorrangig die Ergebnisse der Entwicklungsprognose zu betrachten, zumal unvorhergesehene Ereignisse wie etwa die Aufhebung der Wechselkursbindung Franken zu Euro durch die Schweizer Notenbank zu einer Umsatzsteigerung - zumindest für einen gewissen Zeitraum - führen können.

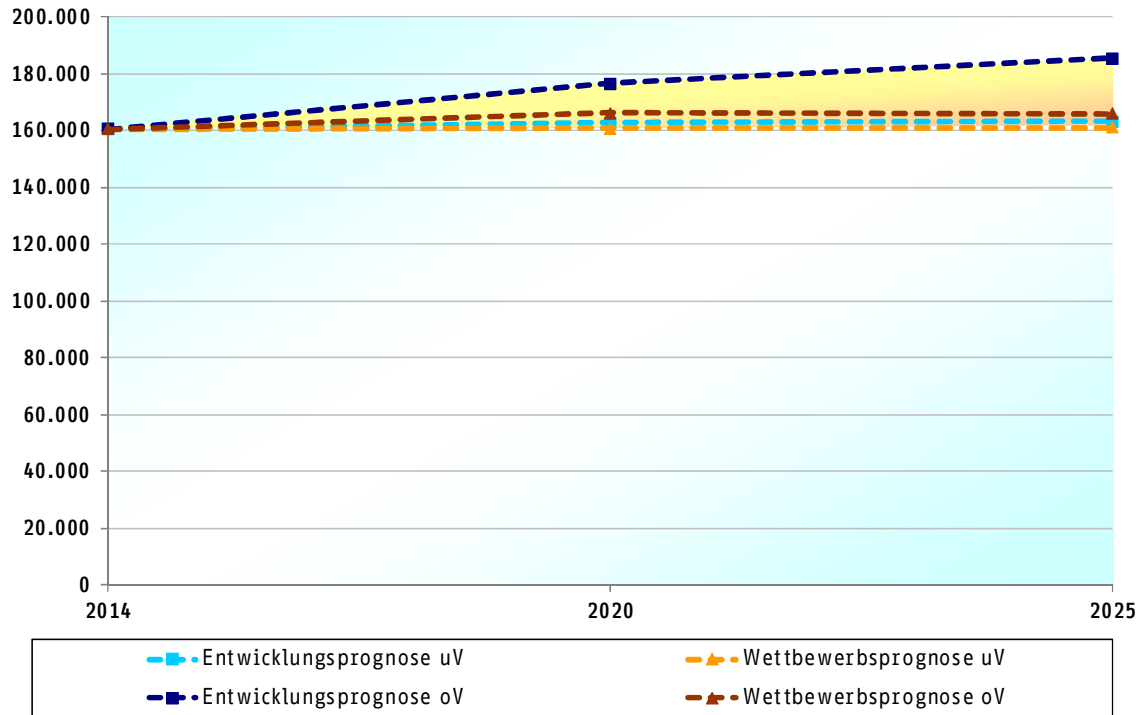
Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche zu erwarten sind,
- Ansiedlungen zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und



- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2025 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.

Abb. 4: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2014 - 2025 Gesamtpotenzial (in qm)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Das Prognoseergebnis ist trotz der inzwischen positiveren Bevölkerungsentwicklung weiterhin als Orientierungswert für die künftige Verkaufsflächenentwicklung und insbesondere die sich daraus ergebenden räumlichen Anforderungen geeignet.



7. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

7.1 SORTIMENTSLISTE

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für Konstanz (vgl. Tab. 4) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Konstanz und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Dieser Vorschlag ist zudem das Diskussionsergebnis der projektbegleitenden Arbeitsgruppe.

Tab. 4: Vorschlag für die Sortimentsliste für Konstanz

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> • Bücher • Computer und Kommunikationselektronik • Elektrowaren • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a. • Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten • Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren • Hörgeräte • Musikalienhandel, Ton- und Bildträger • Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien • optische und feinmechanische Erzeugnisse • Sanitärwaren • Schuhe, Leder-/ Kürschnerwaren, Orthopädie • Spielwaren und Bastelartikel • Sportartikel, -bekleidung, Campingartikel • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Telekommunikation • Waffen- und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/ Fliesen, Rollläden, Rollos, Markisen • Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf • Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik • Elektrowaren (weißes Sortiment), Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Fahrradzubehör • Holz • Kfz/ Motorräder/ Mopeds/ Kfz- und Motorradzubehör • Kinderwagen, -autositze • Matratzen • Möbel, Küchen, Büromöbel • Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Zäune u.ä. • Teppiche/ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten • Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, -nahrung
nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen, Zeitschriften • Pharmazie • Reformwaren • Schnittblumen 	

Quelle: mit projektbegleitender Arbeitsgruppe abgestimmter Vorschlag



Die wesentlichen Veränderungen zur bisherigen Sortimentsliste sind:

- Entsprechend dem Einzelhandelserlass gibt es eine Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Das Sortiment Heimcomputer wird in Computer, Kommunikationselektronik umbenannt und den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.
- Das Sortiment Drogerieware incl. Wasch- und Putzmittel wird in Drogeriewaren umbenannt, da Wasch- und Putzmittel lediglich eine Artikelgruppe der Sortimentsgruppe Drogeriewaren darstellen.
- Hüte, Accessoires und Schirme sind künftig der Sortimentsgruppe Oberbekleidung zugeordnet, anstatt wie bisher der Sortimentsgruppe Schuhe.
- Campingartikel werden ebenso wie Sportgroßgeräte zu einer Sortimentsgruppe Sportartikel zusammengefasst und gehören damit zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Grund hierfür sind die zunehmenden Abgrenzungsschwierigkeiten der jeweiligen Sortimente untereinander. Zudem ist uns aus unserer langjährigen Praxis kein Sportgroßgerätegeschäft bekannt.
- Rasenmäher werden dem Sortiment Maschinen zugeordnet.
- Antennen und Satellitenanlagen sind Bestandteil des Sortiments Unterhaltungselektronik. In der Praxis kommen diese Sortimente in geringem Umfang in Betrieben mit Unterhaltungselektronik vor. Einzelhandelsbetriebe, die lediglich Antennen und Satellitenanlagen führen, sind uns nicht bekannt.

7.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Um die in Kap. 5 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen

a. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 qm VKF) regelmäßig zulässig

b. Stadtteilezentren: zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel regelmä-



ßig zulässig/ Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig

c. Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel regelmäßig zulässig/ Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig

d. Ausnahme für sonstige integrierte Lagen:

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

e. Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der VKF ausnahmsweise zulässig (max. 800 qm)

Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen)

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden

7.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Die nachfolgenden Empfehlungen zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Konstanz beziehen sich auf die obere Variante der Entwicklungsprognose. Treten jedoch die in der Wettbewerbsprognose berücksichtigten Risiken ein bzw. die untere Variante der Entwicklungsprognose, so wäre die räumliche Entwicklungsstrategie auf reine Bestandssicherung ausgerichtet.

Zentrenhierarchie und räumliche Entwicklungsstrategie

Unter Berücksichtigung der Entwicklungsprognose stellt sich die Frage der künftigen Unterbringung von Verkaufsflächen in der Stadt Konstanz angesichts der Flächenknappheit und der spezifischen Siedlungsstruktur in besonderem Maße:

- Die Innenstadt weist auf Grund ihrer Insellage und den damit verbundenen Verkehrsproblemen begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten auf.
- Der Hauptanteil der Konstanzer Wohnbevölkerung befindet sich rechtsrheinisch.

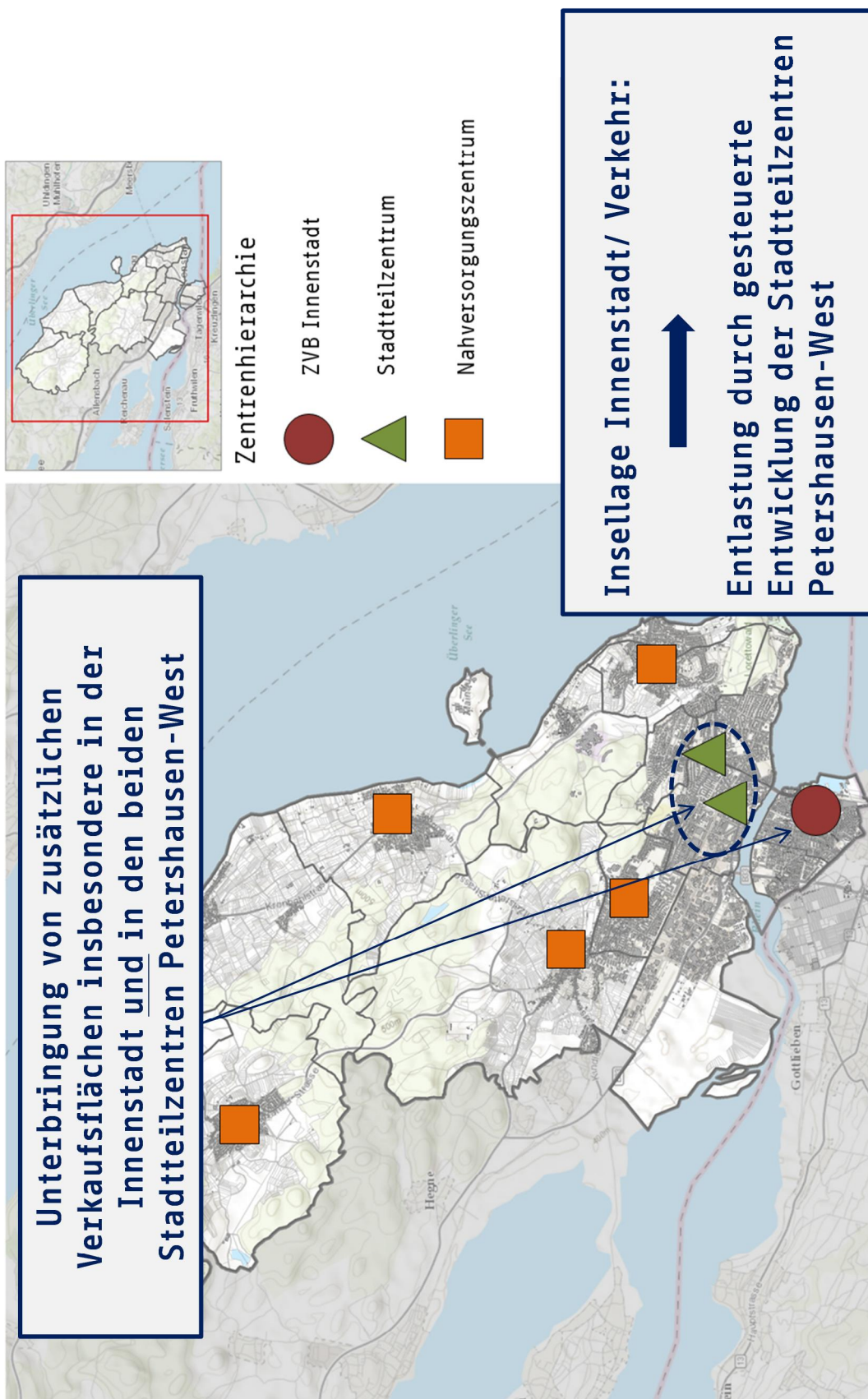


- In Konstanz besteht insbesondere ein extremer Mangel an gewerblichen Flächen (vgl. hierzu Gewerbeflächenkonzept), so dass in den Gewerbegebieten grundsätzlich kein zusätzlicher Einzelhandel angesiedelt werden sollte bzw. kann.

Die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung sollte deshalb neben der Innenstadt auch auf die beiden Stadtteilzentren von Petershausen ausgerichtet sein. Dabei ist jeweils zu prüfen inwieweit die Stadtteilzentren Entlastungsfunktion übernehmen können ohne die Innenstadt in ihrer Ausstrahlung zu schwächen.

Die fünf Nahversorgungszentren nehmen Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung wahr und sollten diesbezüglich erhalten und gestärkt werden.

Karte 11: Zentrenhierarchie und räumliche Entwicklungsstrategie



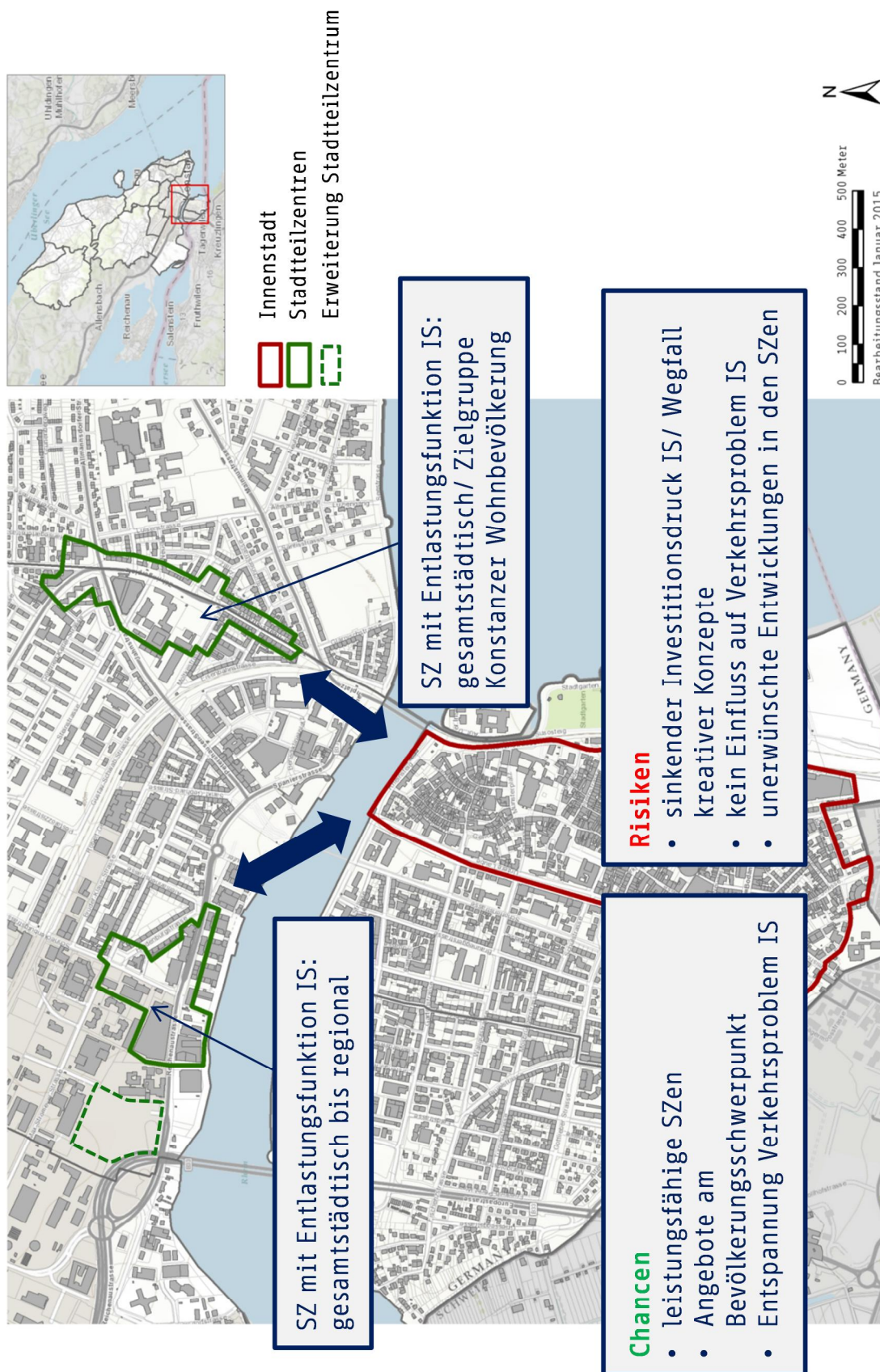
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz



Für die Stadt Konstanz ergibt sich damit ein **dreistufiges Zentrensystem**, das zwischen der Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungszentren unterscheidet:

- Die Innenstadt soll weiterhin gesamtstädtische und oberzentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen.
- Das Stadtteilzentrum Petershausen West – Zähringer Platz sollte auf Grund seiner Lage künftig vor allem Versorgungsfunktion für die Konstanzer Wohnbevölkerung (rechtsrheinisch) wahrnehmen; d.h. stadteilbezogene und gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
- Das Stadtteilzentrum Petershausen West – Reichenau-/ Schneckenburgstraße sollte künftig stadteilbezogene und z.T. gesamtstädtische bis regionale Versorgungsfunktion wahrnehmen. Mit dem bestehenden E-Center und dem Elektrofachmarkt nimmt das Stadtteilzentrum bereits z.T. überörtliche Versorgungsfunktion wahr.
- Die Nahversorgungszentren sollen weiterhin Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung wahrnehmen.

Karte 12: Stadtteilzentren mit Entlastungsfunktion für die Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz



Ziel dieser räumlichen Entwicklungsstrategie ist vor allem die Entlastung der Innenstadt in Bezug auf die Flächen (Flächenknappheit) und das hohe Verkehrsaufkommen. Angesichts der besonderen Ausstrahlung der Innenstadt (Touristen, Schweizer, Umlandbewohner) - auch auf Grund ihrer Multifunktionalität - sollten die Stadtteilzentren stärker auf die Versorgung der Konstanzer Bevölkerung ausgerichtet sein.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Perspektive)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Konstanz sollte keine wesentliche räumliche Ausdehnung erfahren. Vielmehr sollte weiterhin versucht werden, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung zu aktivieren.

- Empfohlen wird eine Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung im Bereich südlich der Bodanstraße.
- Mit Umbau des Bahnhofsbereiches können hier künftig Möglichkeiten zur Unterbringung zusätzlicher Verkaufsflächen entstehen.
- Durch Umbau der momentan bereits als Parkplatz genutzten Brachfläche Döbele, soll ein ausreichendes Parkplatzangebot geschaffen werden.
- Der Sankt-Stephan-Platz sollte städtebaulich entwickelt werden. Der Wochenmarkt sollte gestärkt werden.
- Die Multifunktionalität der Konstanzer Innenstadt sollte erhalten und gestärkt werden.
- Im Sinne einer stabilen Innenstadtentwicklung sollte eine stärkere Ausrichtung auf die Zielgruppe "eigene Bevölkerung" stattfinden.

Stadtteilzentrum Petershausen West – Zähringer Platz (Perspektive)

Das Stadtteilzentrum Petershausen West – Zähringer Platz sollte künftig zu einem modernen leistungsfähigen Zentrum mit Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung des Stadtteils und der Stadt Konstanz insgesamt ausgebaut werden:

- Eine weitere räumliche Ausdehnung sollte vermieden werden.
- Der öffentliche Raum sollte aufgewertet und so gestaltet werden, dass das Zentrum besser lesbar ist.



- Das Seerhein-Center als wichtiger Einkaufsmagnet wurde modernisiert und 2018 wieder eröffnet. Das modernisierte Center kann möglicherweise Anstoß (Leuchtturmprojekt) für weitere Investitionen sein.
- Wünschenswert wäre die Schaffung von Aufenthaltsbereichen und identitätsstiftenden Punkten.

Stadtteilzentrum Petershausen West – Reichenau-/ Schneckenburgstraße (Perspektive)

Das Stadtteilzentrum Petershausen West – Reichenau-/ Schneckenburgstraße sollte zu einem modernen und leistungsfähigen Stadtteilzentrum mit gesamtstädtischer und z.T. regionaler Versorgungsfunktion entwickelt werden. Hintergrund sind die bereits bestehende überörtliche Versorgungsfunktion (E-Center, Mediamarkt), die verkehrlichen Rahmenbedingungen (Brückenkopf Nord) und die westlich angrenzende Brachfläche, die räumliches Entwicklungspotenzial bietet.

Die nordöstlich an den Brückenkopf Nord angrenzende Brachfläche ist momentan die einzige größere zusammenhängende Fläche für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Für einen Teilbereich dieser Fläche ist ein Mobilitätsstandort zur Entlastung der Innenstadt vorgesehen. Hier soll ein urbanes Gebiet mit Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel entstehen.

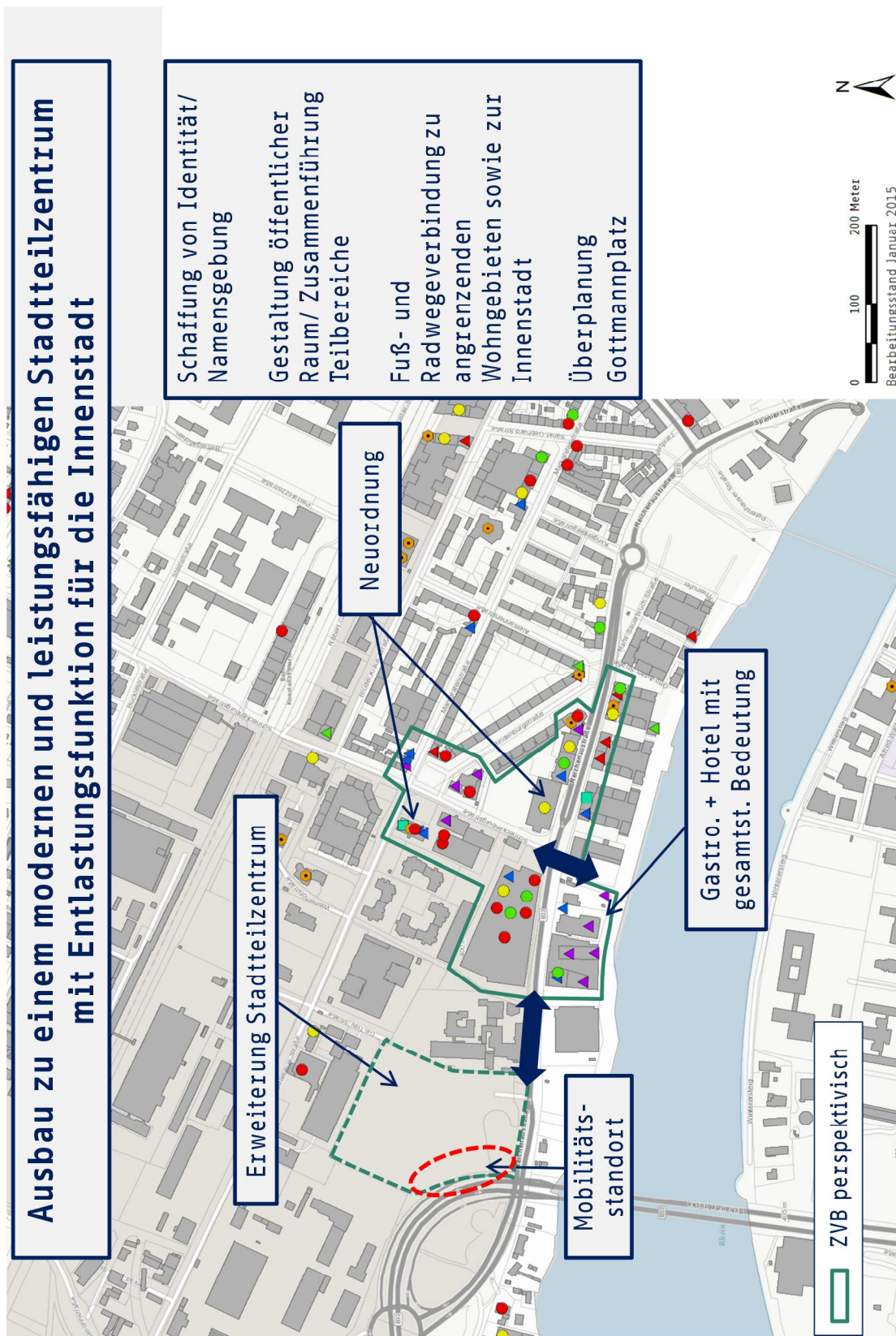
Für die künftige Entwicklung des Zentrums ist die Anbindung der Brachfläche an das bestehende Stadtteilzentrum von wesentlicher Bedeutung. Außerdem sollten dort möglichst Sortimente angesiedelt werden, die das Angebot der Innenstadt ergänzen. Nur wenn diese beiden Aspekte berücksichtigt werden, kann der Standort Entlastungsfunktion für die Innenstadt wahrnehmen. Grundsätzlich sollte eine künftige Einzelhandelsentwicklung auf der Brachfläche planungsrechtlich abgesichert sein, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Für eine positive Zentrenentwicklung ist ebenfalls von Bedeutung, dass die unterschiedlichen Teilbereiche durch eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes möglichst gut miteinander verknüpft werden. Dabei sollten vor allem der Gottmannplatz und der Bereich um den Media Markt modernisiert und umgestaltet werden.



Bei einer Entwicklung des Mobilitätsstandortes am Brückenkopf Nord kommt der Anbindung zur Innenstadt besondere Bedeutung zu. Hier sollten möglichst vielfältige Konzepte umgesetzt werden, z.B. Radwegeverbindungen, Wassertaxi, Fernbus- und ÖPNV Anbindungen über den Rhein. Eine künftige Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich könnte möglicherweise inhaltlich mit dem Mobilitätsstandort im Zusammenhang stehen.

Karte 13: Räumliche Entwicklungsoptionen Stadtteilzentrum Petershausen West – Reichenau-/ Schneckenburgstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz



Nahversorgungszentrum Allmannsdorf

Im Hinblick auf die Stabilisierung der Nahversorgungssituation sollte geprüft werden, inwieweit die bestehenden Lebensmittelbetriebe modernisiert und gegebenenfalls erweitert werden können. Insgesamt stellt sich die Nahversorgungssituation im Zentrum jedoch als recht stabil dar, da der Einzelhandel hier auch vom Durchgangsverkehr (Fähre) profitiert.

Das Nahversorgungszentrum Allmannsdorf weist eine insgesamt gute Straßenraumgestaltung auf. Dennoch wäre die Gestaltung von Übergängen für Fußgänger entlang der stark befahrenen Mainaustraße wünschenswert.

Nahversorgungszentrum Dettingen

Der Erhaltung und Stärkung des Nahversorgungszentrums kommt in Dettingen auf Grund der solitären Lage des Stadtteils besondere Bedeutung zu. Wünschenswert wäre zudem eine Gestaltung des öffentlichen Raumes zur Kennzeichnung des Zentrumsbereiches. Dabei sollte der Einkaufsbereich an der Allensbacher Straße nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass hier Aufenthaltsqualität entsteht - ein Ort an dem man sich trifft und begegnet.

Nahversorgungszentrum Fürstenberg

Wie der Stadtteil Allmannsdorf gehört der Stadtteil Fürstenberg zur Kernstadt von Konstanz und ist von einer relativ hohen Einwohnerdichte geprägt. Momentan weist das Nahversorgungszentrum rein funktionalen Charakter auf. Für die Identifikation der Stadtteilbewohner mit dem Nahversorgungszentrum wäre eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes wünschenswert. Angesichts des hohen Verkehrsaufkommens sollten hierzu auch gestaltete Übergänge für Fußgänger gehören. Hinsichtlich der Stabilisierung der Nahversorgung sollten Modernisierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für den geplanten Supermarkt geprüft werden.

Nahversorgungszentrum Litzelstetten

Im dörflich geprägten und außerhalb der Kernstadt gelegenen Stadtteil Litzelstetten kommt dem Nahversorgungszentrum besondere Bedeutung für die Grundversorgung der Wohnbevölkerung zu. Angesichts der baulichen Strukturen (einzeln stehende Gebäude) und der Besatzlücken ist der Zentrumscharakter nur sehr eingeschränkt ablesbar. Wünschenswert wäre deshalb eine entsprechende Gestaltung des öffentli-



chen Raumes, auch mit Übergängen für Fußgänger. Zudem sollte zur Stärkung des Nahversorgungszentrums geprüft werden, inwieweit ergänzend oder im Zuge von Neu-, Umbauten im Erdgeschossbereich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden können.

Nahversorgungszentrum Wollmatingen

Der Stadtteil Wollmatingen gehört zur Kernstadt von Konstanz. Westlich des Nahversorgungszentrums entsteht mittelfristig das Wohngebiet Gerstäcker mit ca. 1.100 zusätzlichen Einwohnern. Der bisher im Nahversorgungszentrum befindliche kleine Lebensmittel-Discounter beabsichtigt eine Erweiterung oder Verlagerung an den westlichen Rand des Nahversorgungszentrums. Sofern bei einer Verlagerung in westlicher Richtung eine städtebauliche Einbindung in das bestehende Nahversorgungszentrum gelingt, ist diese Entwicklung im Sinne einer Stabilisierung und Modernisierung zu begrüßen. Dagegen wäre die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes vor dem Hintergrund der Prognoseergebnisse und angesichts des südlich des Nahversorgungszentrums gelegenen modernen Supermarktes nicht zu empfehlen. Der bisherige Lidl-Standort sollte im Sinne einer städtebaulich-funktionalen Aufwertung des Zentrums überplant werden.

Neuer Stadtteil - neues Nahversorgungszentrum?

Die Stadt Konstanz plant die Entwicklung eines neuen Stadtteils mit über 5.000 Einwohnern im Bereich Hafner. Bei dieser Größenordnung ist die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums durchaus sinnvoll. Im Hinblick auf die Größenordnung sollte das Nahversorgungszentrum lediglich auf die Stadtteilbewohner ausgerichtet sein. Unter Berücksichtigung des Prognoseergebnisses sind neben einem Lebensmittelmarkt mit bis zu ca. 1.200 qm Verkaufsfläche ergänzende Nahversorgungsbetriebe und Dienstleister vorstellbar, wie z.B. eine Apotheke, eine Bäckerei mit Café, ein Friseur. Wichtig ist einerseits die städtebauliche Einbindung in das Wohngebiet (fußläufige Erreichbarkeit für Bewohner, Ausrichtung der Eingänge, etc.) und andererseits die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für Lieferfahrzeuge. Der Bereich für das Nahversorgungszentrum sollte zudem eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen und trotz einer integrierten Lage auch entsprechende Parkplätze vorsehen.



Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte/ Gewerbegebiete (Perspektive)

Der einzige größere nicht integrierte Einzelhandelsstandort in Konstanz ist das nordwestlich der Innenstadt gelegene Industriegebiet. Angesichts des extremen Mangels an gewerblichen Flächen in der Stadt Konstanz sollten hier künftig keine größeren Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben stattfinden. Vielmehr sollten sich die Einzelhandelsentwicklungen hier im Wesentlichen auf Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes beschränken. Die wenigen Flächen sollten für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen und damit der im Sinne der BauNVO für Gewerbegebiete vorgesehenen Nutzungsstruktur.

In den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden. In Teilbereichen der Gewerbegebiete Unterlohn und Oberlohn soll nicht zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit weiterhin zulässig sein.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.