

Hinweise für eine Stellungnahme der Stadt Engen im Beteiligungsverfahren Entwurf des Einzelhandelskonzepts Singen, GMA 04.11.2019

Verfahren:

- Die Beteiligung findet zu EHK und GEK statt; 13.12.2019 – 31.01.2020
- Ein Beschluss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist geplant

Merkpunkte zu Inhalten des Entwurfs als Grundlage für eine Stellungnahme der Stadt Engen (Auszüge aus dem Entwurf mit Seitenangaben, Hervorhebungen durch IfSR)

- 33: Das Marktgebiet der Stadt Singen wird im Kern durch die Stadt Singen selbst gebildet (Zone I). Darüber hinaus erstreckt sich das Einzugsgebiet auf den übrigen regionalplanerisch zugewiesenen Mittelbereich Singen, d. h. die Städte und Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen (Zone II). Beide Zonen können als Kerneinzugsgebiet bezeichnet werden.
- 45: In dezentralen Standortlagen befinden sich über die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsflächen (ca. 61 %). Sie werden besonders durch Großbetriebe der Branchen Möbel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Elektrowaren geprägt. Die durchschnittliche Betriebsgröße an dezentralen Standorten liegt bei ca. 1.640 m² VK (im gesamtstädtischen Durchschnitt rund 580 m² VK je Betrieb).
- 84: Der Einzelhandelsstandort Singen kann in hohem Maße von leistungsstarken Anbietern in seinen Gewerbegebieten profitieren. Gemeinsam mit den Händlern in der Singener Innenstadt tragen diese autokundenorientierten Standorte, die die notwendige Angebotsergänzung mit großteiligen, sperrigen und schweren Einzelhandelsgütern bilden, wesentlich zu dem angestrebten Erhalt und gezielten Ausbau der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Singen bei. Daher sollte auch diesen dezentralen Handelsstandorten grundsätzlich die Möglichkeit zu einer Modernisierung und Aufwertung des Angebots eingeräumt werden, sofern hierdurch keine Gefährdung der Einkaufsinnenstadt eintritt.
- 47: Trotz des Rückgangs der Betriebsstätten ist die Gesamtverkaufsfläche in Singen in den letzten neun Jahren erheblich gestiegen. Auf die Gesamtstadt gerechnet erhöhte sich die Verkaufsfläche von ca. 161.000 m² im Jahr 2009 auf heute ca. 198.080 m² (+ 23 %). Dabei zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen den Einzelhandelsschwerpunkten: Während in den Gewerbegebieten die Verkaufsfläche um ca. 38 % zunahm, verzeichnete die Einkaufsinnenstadt eine Stagnation.
- 48: Die Umsatzzunahmen erfolgten v. a. aufgrund verstärkter Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, insbesondere der Schweiz. Davon konnten v. a. große Anbieter profitieren, insbesondere Möbelhäuser, Bau- und Heimwerkermärkte und Textilhäuser.
- 49: Die ermittelte Umsatzleistung des Singener Einzelhandels von ca. 503,4 Mio. € entspricht im Verhältnis zur Kaufkraft der Wohnbevölkerung (ca. 253,3 Mio. €) einer Einzelhandelszentralität von 199. Die Betrachtung der Singener Zentralitätskennziffer zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Singen insgesamt deutlich höhere Umsätze getätigt werden. Die hohe Zentralitätskennziffer weist auf ausgeprägte

Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin; sie ist v. a. auf die gute verkehrliche Erreichbarkeit, die Nähe zur Schweiz und die Präsenz von Großanbietern mit großer Marktreichweite zurückzuführen (z. B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Textilkaufhäuser), außerdem (als rein rechnerischer Einflussfaktor) auch auf die relativ niedrige Kaufkraft in Singen selbst. Die hohe Zentralitätskennziffer unterstreicht die gute Marktabdeckung und herausragende Stellung des Einzelhandelsplatzes Singen in der westlichen Bodenseeregion. Besonders hohe Zentralitätskennziffern bestehen in den Warengruppen des langfristigen Bedarfs (Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf, Hausrat / Einrichtung / Möbel, Optik / Uhren / Schmuck), aber auch bei Bekleidung / Schuhen / Sport (vgl. Abbildung 11).

- 49: Analog zur Umsatzzunahme am Einzelhandelsplatz Singen trat in den vergangenen Jahren auch ein Anstieg der Einzelhandelszentralität ein. Während im Jahr 2009 noch eine Zentralität des Einzelhandels von 184 berechnet wurde, liegt sie nun bei knapp 199. Zuwächse traten u. a. durch die Bestandserweiterungen in den Warengruppen Hausrat / Einrichtung / Möbel und Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf ein.
- Zum Vergleich: GMA Märktekonzept Engen 2007, 30: Die Zentralitätskennziffer Engens nimmt somit einen Wert von ca. 74,2 ein. Dies bedeutet, dass der Handel einen Umsatz binden kann, der um ca. 25,8 %-Punkte unter der in Engen bestehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt.

S. 31:

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** berechnet sich die Kaufkraftbindungsquote wie folgt :

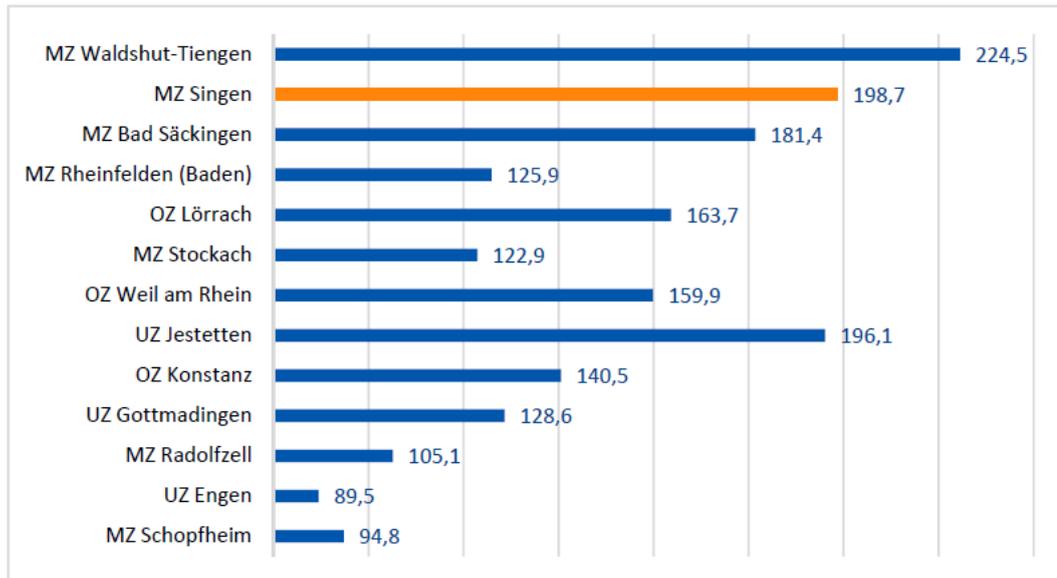
ca. 13,7 Mio. € (Umsatz durch die Wohnbevölkerung von Engen)	:	ca. 18,3 Mio. € (Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Engen)	=	ca. 74 - 75 % (Kaufkraftbindung)
---	---	--	---	-------------------------------------

Für den Bereich **Nichtlebensmittel** beträgt die Kaufkraftbindungsquote:

ca. 10,6 Mio. € (Umsatz durch die Wohnbevölkerung von Engen)	:	ca. 35,5 Mio. € (Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Engen)	=	ca. 30 % (Kaufkraftbindung)
---	---	--	---	--------------------------------

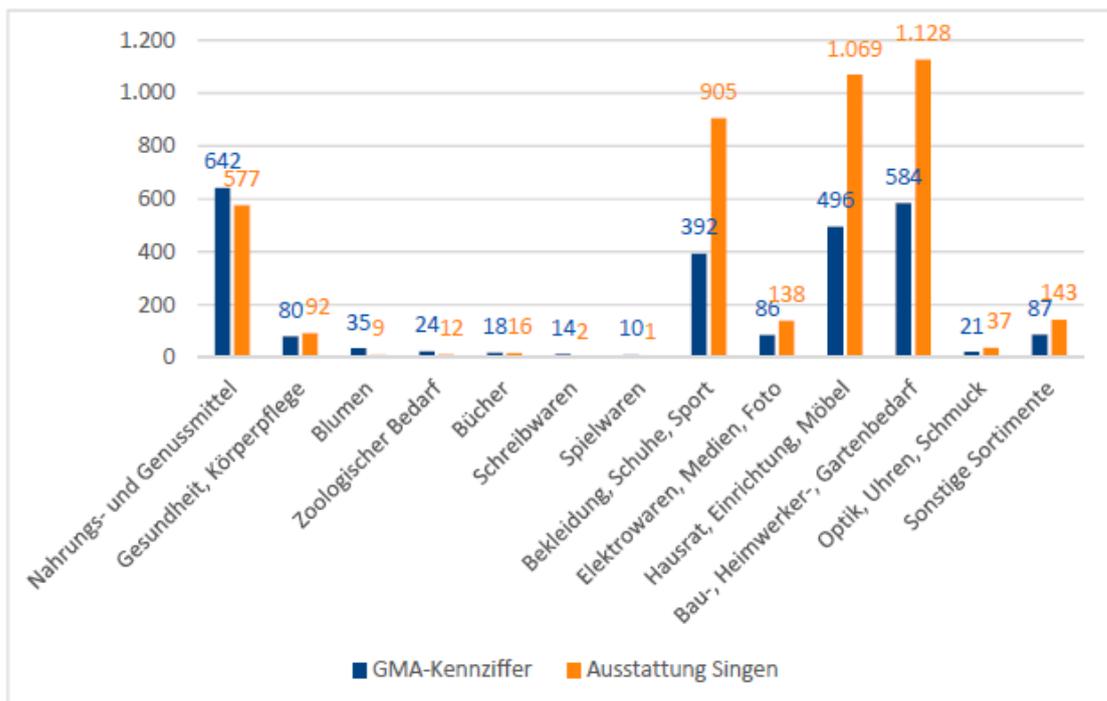
- 52: Der Vergleich mit anderen Städten in der Region Hochrhein-Bodensee in Abb. 13. zeigt, dass die Stadt Singen auch im regionalen Vergleich eine Spitzenposition einnimmt.

Abbildung 14: Einzelhandelszentralität von Singen im Vergleich mit ausgewählten zentralen Orten in der Region Hochrhein-Bodensee



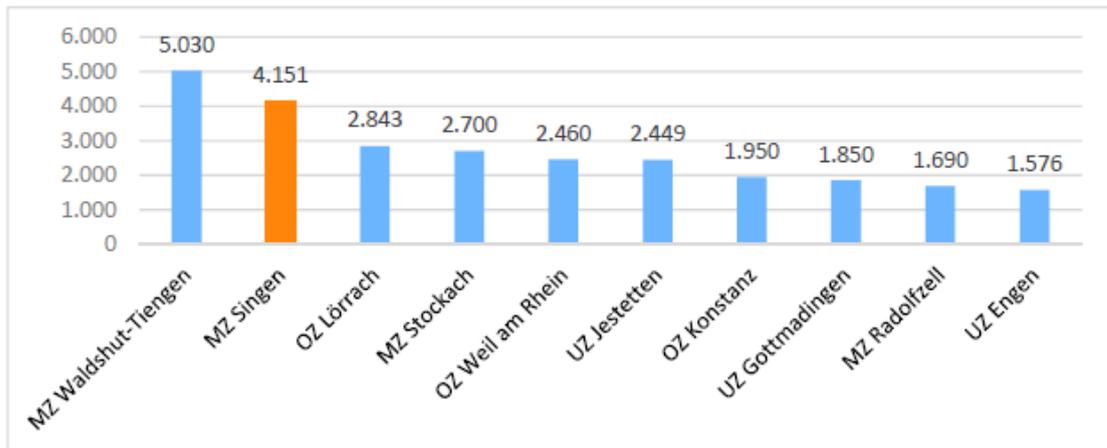
Quelle: GMA Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation in der Region Hochrhein-Bodensee und im Kanton Schaffhausen (CH) – Ergebnisbericht, Ludwigsburg 2017; Singen: Erhebung 2018

Abbildung 12: Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppen (VK pro 1.000 Einwohner)



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2018; GMA-Kennzifferstudie

Abbildung 13: Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner in Singen, im Vergleich mit ausgewählten zentralen Orten in der Region Hochrhein-Bodensee



Quelle: GMA Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation in der Region Hochrhein-Bodensee und im Kanton Schaffhausen (CH) – Ergebnisbericht, Ludwigsburg 2017; Singen: Erhebung 2018

- 87: Durch das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum CANO kann der Bedarf an Flächen für neue Anbieter, Marken und Konzepte zumindest teilweise gedeckt werden. Insofern wurden hier bereits mutig neue Wege eingeschlagen. Da das CANO im Umland auf keine vergleichbaren Angebote (mit Ausnahme des Lago in Konstanz) trifft, ergeben sich hieraus Profilierungschancen im regionalen Wettbewerb.
- 88: Eine besonders hohe Kundenakzeptanz genießen die Einzelhandelsmärkte in den Gewerbegebieten, welche mit ihrer Größe und Angebotsumfang z. T. echte Alleinstellungsmerkmale in der Region aufweisen. Die Singener Gewerbegebiete fungieren dabei in erster Linie als Standort für den großteiligen Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Waren und erfüllen damit eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung mit der City. Zum Schutz der städtebaulichen Entwicklungsziele und der erheblichen Investitionen in den Standort Innenstadt sollte das bewährte Prinzip der Unterbindung von zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten so beibehalten werden. Auch die geltenden Randsortimentsregeln sollten, zum Schutz des Innenstadteinzelhandels, nicht gelockert werden.
- 89: Stärker als früher sollte für die Gewerbegebiete das Prinzip der dezentralen Konzentration angestrebt werden. So generiert ein Angebot, das auf wenige, übersichtliche Standortbereiche konzentriert ist, eine deutlich größere Sogwirkung als ein stark zersplittertes Standortgefüge.

Vorschlag einer Stellungnahme der Stadt Engen im Hegau

vielen Dank für die Beteiligung an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Singen (Einzelhandelskonzept Singen 2025) und die Übersendung des Entwurfs vom 04.11.2019.

Die Stadt Engen begrüßt ausdrücklich die Bemühungen der Stadt Singen, die Entwicklung des Einzelhandels so zu steuern, dass zentrale Versorgungslagen weiter entwickelt und nicht beeinträchtigt werden sollen und die Betonung der wohnortnahen Versorgung.

Die zur Beteiligung vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Singen hält fest (Auszüge wörtlich mit Seitenangabe):

- 45: In dezentralen Standortlagen befinden sich über die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsflächen (ca. 61 %). Sie werden besonders durch Großbetriebe der Branchen Möbel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Elektrowaren geprägt.
- 47: Trotz des Rückgangs der Betriebsstätten ist die Gesamtverkaufsfläche in Singen in den letzten neun Jahren erheblich gestiegen. Auf die Gesamtstadt gerechnet erhöhte sich die Verkaufsfläche von ca. 161.000 m² im Jahr 2009 auf heute ca. 198.080 m² (+ 23 %). Dabei zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen den Einzelhandelsschwerpunkten: Während in den Gewerbegebieten die Verkaufsfläche um ca. 38 % zunahm, verzeichnete die Einkaufsinnenstadt eine Stagnation.
- 48: Die Umsatzzunahmen erfolgten v. a. aufgrund verstärkter Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, ...
- 49: Die ermittelte Umsatzleistung des Singener Einzelhandels von ca. 503,4 Mio. € entspricht im Verhältnis zur Kaufkraft der Wohnbevölkerung (ca. 253,3 Mio. €) einer Einzelhandelszentralität von 199. Die Betrachtung der Singener Zentralitätskennziffer zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Singen insgesamt deutlich höhere Umsätze getätigt werden. Die hohe Zentralitätskennziffer weist auf ausgeprägte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin ...
- 49: Analog zur Umsatzzunahme am Einzelhandelsplatz Singen trat in den vergangenen Jahren auch ein Anstieg der Einzelhandelszentralität ein. Während im Jahr 2009 noch eine Zentralität des Einzelhandels von 184 berechnet wurde, liegt sie nun bei knapp 199.
- 84: Der Einzelhandelsstandort Singen kann in hohem Maße von leistungsstarken Anbietern in seinen Gewerbegebieten profitieren. Gemeinsam mit den Händlern in der Singener Innenstadt tragen diese autokundenorientierten Standorte, die die notwendige Angebotsergänzung mit großteiligen, sperrigen und schweren Einzelhandelsgütern bilden, wesentlich zu dem angestrebten Erhalt und gezielten Ausbau der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Singen bei. Daher sollte auch diesen dezentralen Handelsstandorten grundsätzlich die Möglichkeit zu einer Modernisierung und Aufwertung des Angebots eingeräumt werden, ...
- 88: Eine besonders hohe Kundenakzeptanz genießen die Einzelhandelsmärkte in den Gewerbegebieten, welche mit ihrer Größe und Angebotsumfang z. T. echte Alleinstellungsmerkmale in der Region aufweisen.
- 89: Stärker als früher sollte für die Gewerbegebiete das Prinzip der dezentralen Konzentration angestrebt werden. So generiert ein Angebot, das auf wenige, übersichtliche Standortbereiche konzentriert ist, eine deutlich größere Sogwirkung als ein stark zersplittertes Standortgefüge.

Die im Entwurf für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Singen vorgeschlagenen Anstrengung zur weiteren Vergrößerung der Sogwirkung insbesondere des Einzelhandels in den Gewerbegebieten lässt befürchten, dass die weitere Entwicklung der Stadt Engen negativ beeinflusst wird. Die laut Entwurf stark gestiegene Einzelhandelszentralität der Stadt Singen legt diesen Schluss nahe. Der Entwurf hält fest: „Die hohe Zentralitätskennziffer weist auf ausgeprägte Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin“.

Der Einzelhandel in Gewerbegebieten, der besondere regionale Bedeutung besitzt, soll arrondiert werden, um weitere Wirkung entfalten zu können. Das „Prinzip der Konzentration des Einzelhandels auf wenige Bereiche“ senkt zwar, wie im Entwurf erwähnt, die Verkehrsbelastung am Ort, verstärkt das Verkehrsaufkommen jedoch regional.

Die Stadt Engen fordert deshalb die Stadt Singen auf, den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes so zu überarbeiten, dass keine weitere Intensivierung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Bereich Engen erfolgt, die die raumordnerisch festgelegten Ziele und Prüfungen sowie die städtebaulichen Bemühungen der Stadt Engen zur Entwicklung des Einkaufsstandortes Engen konterkarieren.