



Kurzstellungnahme zur möglichen
einzelhandelsbezogenen Entwicklung
des Areals Argonnenstraße in

WEINGARTEN

Auftraggeber: Stadt Weingarten
Projektleitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Ludwigsburg, im Januar 2009



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141 – 9360-0 Telefax: 07141 – 9360-10
Email: info@gma.biz Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Projektbeschreibung	2
3.	Standortbeschreibung und -bewertung	2
4.	Projektrelevante Kaufkraft	4
5.	Planobjektrelevantes Angebot	4
6.	Mögliche Auswirkungen des Planobjektes	8

1. Aufgabenstellung

Im Bereich der Argonnenstraße, Weingarten, ist die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen beabsichtigt. Hierzu legte der Flächeneigentümer, Fa. Habisreutinger, bereits mehrere Nutzungskonzeptionen vor. Die aktuelle Nutzungsüberlegung sieht die mögliche Entwicklung von Einzelhandelsflächen in der Größenordnung von ca. 3.000 m² VK vor. Im Kern geht es insbesondere um die Möglichkeit der Ansiedlung der Drogeriewarenfirma dm, die bislang im Weingartner Zentrum (Kaufland-Komplex) angesiedelt war und nunmehr ihren Standort aufgegeben hat.

Seitens der GMA wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Weingarten 2008 fortgeschrieben. Es wurde als solches im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 26. Januar 2009 beschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Kurzstellungnahme sollen die möglicherweise mit der Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort Argonnenstraße verbundenen Auswirkungen in der Stadt (insbesondere Innenstadt) untersucht werden. Hierzu sind folgende Untersuchungsschritte notwendig:

- Projektbeschreibung der Fa. Habisreutinger
- Standortbeschreibung und –bewertung
- projektbezogene Nachfrage und Angebot
- Mögliche Auswirkungen und Empfehlungen zur möglichen einzelhandelsbezogenen Entwicklung des Bereiches „Argonnenstraße“.

2. Projektbeschreibung

Die Fa. Habisreutinger sieht die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen am Standort „Argonnenstraße“ vor. Dabei sind folgende Bausteine vorgesehen¹:

- Biolebensmarkt (denn's): ca. 525 m² VK
- Getränkemarkt: ca. 525 m² VK
- Drogeriemarkt (dm): ca. 750 m² VK
- Zoofachmarkt (Fressnapf): ca. 600 m² VK
- Fachmarkt für Pferdebedarf
(Ross und Reiter) : ca. 600 m² VK.

Insgesamt handelt es sich um ein Fachmarktzentrum mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 3.000 m².

3. Standortbeschreibung und -bewertung

Der Bereich der „Argonnenstraße“ befindet sich verkehrsgünstig entlang der alten B 30 / Waldseerstraße. Das Gebiet wird südlich, östlich und westlich durch gewerbliche Nutzungen und Handelsbetriebe (z.B. Lidl, Aldi, ATU, Habisreutinger) genutzt. Aktuell wird das Gelände durch Lagernutzungen geprägt (früher: Straßenmeisterei). Für eine mögliche einzelhandelsbezogene Nutzung ergeben sich hieraus folgende positive und negative Standortfaktoren:

Positive Standortfaktoren:

- + großzügiger Flächenzuschnitt zur Entwicklung von ebenfalls großzügigen Einzelhandelsflächen
- + Wohnbauentwicklung nördlich des Planareals (ehemalige Kasernen)
- + hohe Verkehrsfrequenz entlang der alten B 30 (Waldseer Straße)
- + Nähe zu Lebensmittelanbietern entlang der Ettishofer Straße

¹ Vgl. Angaben aus der Bauvoranfrage vom 18.12.2008.

- + Einzelhandelsbezogene Vorprägung des Umfeldes (Domicil, ATU, Habisreutinger, Praktiker entlang der alten B 30)

Negative Standortfaktoren:

- städtebaulich nicht integriert (Distanz zum Zentrum: 1 km)

Mit der Entwicklung der vorgesehenen Handelsnutzungen wird ein neuer Einzelhandelschwerpunkt in Weingarten entstehen. Bisher wurde für eine mögliche Weiterentwicklung des Einzelhandels der Standort Ettishofer Straße aufgrund seiner einzelhandelsbezogenen Vorprägung (Lidl, Aldi) favorisiert. Die entsprechenden Flächen stehen jedoch nach Angaben der Stadt Weingarten auch langfristig nicht zur Verfügung. Insofern stellt der Standortbereich Argonnenstraße in puncto Anbindungsmöglichkeit an bestehende Einzelhandelslagen (hier insbesondere großflächiger Einzelhandel entlang der alten B 30 sowie Ettishofer Straße aber auch relative Nähe zum Stadtzentrum) eine Alternative dar. Insgesamt sollte der Standort schwerpunktmäßig auf nicht zentrenrelevante Sortimente begrenzt bleiben. Eine Ausnahme ist im Hinblick auf einen Erhalt der Zentralität und damit der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Weingarten mit der möglichen Entwicklung eines Drogeriemarktes in Erwägung zu ziehen.

4. Projektrelevante Kaufkraft

4.1 Einzugsgebiet

Mit dem vorliegenden Nutzungskonzept wird der Standort eine gesamtstädtische Bedeutung entfalten. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage wird das Einzugsgebiet daher weitestgehend mit dem gesamtstädtischen Einzugsgebiet identisch sein:

- Zone I: Stadt Weingarten: ca. 23.610 EW
- Zone II: Städte und Gemeinden
im Umland¹: ca. 44.810 EW
- **Gesamteinzugsgebiet: ca. 68.420 EW.**

Die projektrelevante Kaufkraft für die zentrenrelevanten Angebote (hier: Lebensmittel und Drogeriewaren) ist der folgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Planobjektrelevante Kaufkraft in Mio. €

	Zone I	Zone II	Gesamt (I + II)
Nahrungs- und Genussmittel	40,9	80,3	121,2
Drogeriewaren ¹	14,6	28,8	43,4
¹ inkl. Apotheken, Sanitäts- und Reformwaren usw. Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

5. Planobjektrelevantes Angebot

In der Stadt Weingarten stehen aktuell 143 Betriebe auf ca. 50.035 m² Verkaufsflächen zur Verfügung. Branchenbezogen ergibt sich folgende Angebotsstruktur:

¹ Baienfurt, Baidt, Berg, Bergatreute, Ebenweiler, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhäuser, Schlier, Unterwaldhausen, Vogt, Waldburg, Wolfegg, Wolpertswende.

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Aktuell verfügt die Stadt Weingarten im Lebensmitteleinzelhandel über 44 Betriebe mit knapp 19.000 m² Verkaufsfläche (Umsatz: ca. 61 Mio. €)¹. Im Vergleich zu anderen vergleichbaren Städten ist eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsektor festzuhalten (ca. 800 m² je 1.000 Einwohner)². Das Angebot wird ganz wesentlich durch die beiden SB-Warenhausanbieter **Kaufland** im Zentrum bzw. **Real** im deutlich dezentralen Standortbereich sowie durch die Discounterangebote **Lidl** und **Aldi** entlang der Ettishofer Straße geprägt. Darüber hinaus verfügt die Stadt Weingarten noch über **intakte Nahversorgungsstrukturen** im Bereich der Oberstadt sowie der Unteren Breite.

Ergänzend ist auf das spezialisierte Angebot insbesondere im Weingartener Stadtzentrum hinzuweisen (z.B. Käseecke, Reformhäuser, Teeanbieter sowie auf das entsprechende Lebensmittelhandwerk Bäckerei, Metzgerei). Letztlich ist auf die positive Entwicklung im Lebensmittelsegment auch durch die Nachnutzung des ehemals durch Plus belegten Gebäudes durch die Fa. CAP hervorzuheben. Arrondiert wird das Lebensmittelangebot der Stadt Weingarten durch einen intakten und gut funktionierenden Wochenmarkt in der Innenstadt. Schwerpunktmäßig ist auf folgende Anbieter hinzuweisen:

- Real; Franz-Beer-Straße; dezentral
- Kaufland; Karlstraße; Innenstadt
- Lidl; Ettishofer Straße, dezentral
- Aldi; Ettishofer Straße, dezentral
- Rewe im Welfenpalais; Richard-Mayer-Straße; Nahversorgungslage Oberstadt
- Rewe Walser; Boschstraße; Nahversorgungslage Untere Breite.

Darüber hinaus ist auf folgende Spezialanbieter hinzuweisen:

- Kornblume Naturkost; Broner Platz; Innenstadt
- Schuh Lebensmittel- und Getränkedienst; Immergrünweg; Nahversorgungslage

¹ Vgl. hierzu Fortschreibung der GMA-Markt- und Standortuntersuchung für die Stadt Weingarten; November 2008.

² Vgl. Durchschnittswert Baden-Württemberg: ca. 525 m² je 1.000 Einwohner; vgl. GMA-Grundlagenuntersuchung 2007 (Durchschnitt aus 47 Städten).

- Zeppelin Reformhaus; Zeppelinstraße; Innenstadt
- Reformhaus; Münsterplatz; Innenstadt
- Käseecke; Kirchstraße; Innenstadt
- Tchibo; Richard-Mayer-Straße; Nahversorgungslage Untere Breite
- Kromer Tee und Gewürze; Karlstraße; Innenstadt.

Zur Bewertung des Planobjektes (hier: Biolebensmittelmarkt) ist insbesondere die stadt-räumliche Angebotsstruktur darzulegen. Neben einem deutlichen Verkaufsflächenüberhang der dezentralen Lagen ist auf die wichtige Bedeutung des Lebensmittelangebotes für das Stadtzentrum von Weingarten hinzuweisen. Dort existieren neben dem wesentlichen Innenstadtmagneten „Kaufland“ noch zahlreiche kleinflächige, sogenannte Spezialanbieter, die ganz wesentlich zur Attraktivierung und Angebotsbereicherung der Innenstadt beitragen. Ergänzend ist auch auf die Bedeutung des Wochenmarktes in der Innenstadt hinzuweisen. Ganz wesentlich wird das Innenstadtangebot durch intakte Nahversorgungslagen in dem Bereich der räumlich und topografisch abgesetzten sog. Oberstadt sowie dem bevölkerungsdichten Bereich der Unteren Breite ergänzt.

Drogeriewaren:

Derzeit werden in Weingarten drogerierelevante Angebote insbesondere im Drogeriemarkt Müller sowie in den vier Schlecker-Filialen präsentiert. Darüber hinaus verfügen insbesondere die größeren Lebensmittelanbieter (hier v.a. Kaufland und Real aber auch Lidl und Aldi) entsprechende Drogeriewarenabteilungen, die im Rahmen der Gesamtbewertung berücksichtigt werden müssen. Insofern stellt sich die verkaufsflächenbezogene Angebotsverteilung in Weingarten wie folgt dar:

- Zentrum: ca. 1.200 m² VK
- sonstige integrierte Lagen. ca. 600 m² VK
- nicht integrierte Lagen: ca. 1.100 m² VK.

Mit der Standortaufgabe der Fa. dm im Kaufland-Komplex hat die Stadt Weingarten einen wichtigen Anbieter in diesem Segment verloren. Dies wirkt sich letztlich auch in einem entsprechenden Rückgang der Zentralität in diesem Segment aus. In diesem Segment werden derzeit in Weingarten ca. 10 Mio. € umgesetzt (ohne Apotheken, inkl. drogeriewarenrelevante Umsätze in den Lebensmittelanbietern z.B. Real, Kaufland). Unter Berück-

sichtigung der gesamtstädtischen Kaufkraft ist die Zentralität¹ nur unterdurchschnittlich ausgeprägt. Eine Entwicklung der Fa. dm am Standort Argonnenstraße wird im Hinblick auf einen Erhalt der bis vor Kurzem noch bestehenden guten Ausstattung (= Zentralität und Versorgungsbedeutung) nur zu relativ eingeschränkten Umsatzumverteilungen zu Lasten des Bestandes erfolgen.

Fazit:

Zusammenfassend ist für Weingarten eine gute bis sehr gute Ausstattung im Bereich der Grundversorgung festzuhalten. Dies gilt im besonderem Maße für den **Lebensmittelsektor**. Mögliche Neuentwicklungen werden dabei in großen Teilen zu Lasten des Bestandes in Weingarten gehen. Dies gilt auch für sog. Spezialanbieter (hier Bio-Segment), welche insbesondere zu Lasten des bestehenden Lebensmittelhandwerks, Wochenmarktaktivitäten sowie Reformhäuser usw. der Innenstadt umverteilt werden.

Für den **Drogeriewarenssektor** kann nach dem Weggang der Fa. dm wieder ein Entwicklungspotenzial festgestellt werden. Insofern stellt die Entwicklung am Standort Argonnenstraße einen Erhalt der bis vor kurzem guten Ausstattung für Weingarten dar.

¹ Gegenüberstellung von Kaufkraft der Stadt zum erzielten Umsatz.

6. Mögliche Auswirkungen des Planobjektes

Unter Berücksichtigung branchenüblicher Verkaufsflächenproduktivitäten lassen sich folgende Sollumsätze für die zentrenrelevanten Bereiche des vorliegenden Planobjektes prognostizieren:

- Drogeriemarkt: ca. 3,0 Mio. €
- Bio-Supermarkt: ca. 1,5 Mio. €.

Der Umsatz für den **Lebensmittelbereich** (hier Bio-Supermarkt) wird dabei neben einer zusätzlichen Bindung der Kaufkraft aus dem Umland, überwiegend über Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe, und hier insbesondere der Innenstadt, erzielt werden (ca. 1,0 Mio. €).

Für **Drogeriewaren** wird der zu erzielende Umsatz insbesondere über ein Zurückholen der aktuell verloren gegangenen Kaufkraft insbesondere an entsprechende Standorte in Ravensburg erreicht werden können. Maßgebliche Umverteilungen zu Lasten integrierter Standorte sind hieraus nicht zu erwarten, so dass negative städtebauliche Effekte hierzu nicht abzuleiten sind.

Fazit:

In Anbetracht der sehr guten Ausstattung im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel**, der Lage zur Innenstadt, der möglichen Magnetwirkung des Gesamtstandortes sowie der sich mittelfristig einzelhandelsbezogen ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt, ist die Umsetzung des Biomarktes nicht zu empfehlen.

Weitestgehend neutral zu bewerten ist in diesem Zusammenhang die mögliche Entwicklung eines **dm Drogeriemarktes** zum Erhalt des für das Mittelzentrum Weingarten wichtigen Einzelhandelsbetriebes. Unkritisch sind außerdem die nicht zentrenrelevanten Anbieter (**Zoologie, Reiterbedarf** und **Getränke**). Hier werden die voraussichtlichen Umsatzumverteilungseffekte überwiegend zu Lasten nicht-integrierter Standorte gehen.

Vom Teilbereich **Biolebensmittelmarkt** sollte an diesem Standort jedoch Abstand genommen werden. Gerade für dieses Segment sind in der Innenstadt von Weingarten ent-

sprechende Klein-Anbieter vorhanden, die ganz wesentlich von einer möglichen Entwicklung dieses Betriebstypes am Standort Argonnenstraße tangiert sein werden. Darüber hinaus werden möglicherweise, mittelfristig anstehende Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt konterkariert (z.B. Bahnareal).