Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Untersuchung zur Nahversorgung für die Gemeinde St. Peter

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Huckarder Straße 12 ▪ 44147 Dortmund ▪ T 0231 5450866 ▪ F 0231 5450868
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. rer. pol. D. Acocella
Dipl.-Ing. K. Baus

Lörrach, 23.12.2008

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG 1

2. ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG 1

2.1 Stadtentwicklung und Einzelhandel 2

2.2 Entwicklungen auf der Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) 3

2.2.1 Betriebstypendynamik 3

2.2.2 Standortdynamik 5

2.3 Entwicklungen der Rahmenbedingungen (handelsexogene Faktoren) 6

2.3.1 Wertedynamik 6

2.3.2 Soziodemografische Entwicklung 7

2.4 Zusammenfassung 8

3. ERGEBNISSE DER IST-ANALYSE 8

3.1 Quantitative Ergebnisse Einzelhandel 8

3.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels 10

3.3 Städtebaulich-Funktionale Ist Situation im zentralen Versorgungsbereich 12

4. PROGNOSE 16

5. PLANSTANDORT 17

6. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE 20

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Einzelhandelsangebot St. Peter 2008 und 1993 (HGZ) 9

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Umsatzanteile der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 4
Abb. 2: Anzahl und Verkaufsfläche der Lebensmittelbetriebe in Deutschland 5
Abb. 3: Bindungsquoten in St. Peter 10
Abb. 4: Potenzialkorridore in qm für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) 17

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Nahversorgungssituation in St. Peter 11
Karte 2: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs 12
Karte 3: Planstandort in Bezug zum zentralen Versorgungsbereich St. Peter 18
Karte 4: veränderte Nahversorgungssituation bei Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes 19

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Bertoldsplatz 13
Foto 2: Rathaus 13
Foto 3: Gestaltung Zähringerstraße 14
Foto 4: Zähringerstraße - Lebensmittelmarkt 14
Foto 5: Zähringerstraße - Blickrichtung Westen 15
Foto 6: Zähringerstraße - Blickrichtung Osten 15
Foto 7: Planstandort - Blickrichtung Nordosten 17
Foto 8: Planstandort - Blickrichtung Südwesten 17

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde St. Peter verfügt derzeit über eine Nahversorgungs- und Zentrenstruktur, die sich im Wesentlichen auf wenige Einzelhandelsbetriebe, das Lebensmittelhandwerk und einzelne Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe stützt. Nunmehr beabsichtigt der vorhandene Nahversorgungsbetrieb seinen Standort aufzugeben und diesen mit einem auf rd. 800 qm Verkaufsfläche vergrößerten Lebensmittelbetrieb auf den Standort "Doldenmatten" zu verlagern. Ungeachtet planungsrechtlicher Aspekte stellt sich für die Gemeinde St. Peter die Frage,

- ob ein Betrieb dieser angestrebten Größenordnung in St. Peter grundsätzlich überhaupt tragfähig ist, und
- welche städtebaulich-funktionalen Auswirkungen eine Verlagerung des Betriebes auf die Doldenmatten für den Ortskern und die Nahversorgung in St. Peter hätte.

Die Gemeinde St. Peter hat das Büro Dr. Acocella beauftragt, zu diesen Fragen ein entsprechendes Gutachten anzufertigen. Es war nicht Gegenstand des Auftrages, alternative Standorte für einen Lebensmittelmarkt zu prüfen oder gar zu suchen. Dies wäre ohnehin erst dann möglich gewesen, wenn die grundsätzliche kommunalentwicklungsplanerische Sinnhaftigkeit einer derartigen Neuansiedlung geklärt ist.

2. ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Einleitend werden - auch zum Verständnis der Konfliktsituationen zwischen Einzelhandel und Städten - vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf die Gemeinde St. Peter bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.

2.1 Stadtentwicklung und Einzelhandel

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Kommune betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung insbesondere mit Lebensmitteln.
Nach den Grundsätzen der Landesplanung Baden-Württemberg, die bei raumbedeutsamen Planungen in der planerischen Abwägung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind, ist "***eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben.***"[1]

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Innerörtliches Leben und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre wurde insbesondere auch den ländlichen Zentren jedoch viel von der ortsbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.
Um diese ortsbildprägende Kraft aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern -, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt. Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind z.B. die Konzeption von Betriebstypen (Tante-Emma-Laden, Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentsstrukturierungen der unterschiedlichen Anbieter. Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Einkaufsverhalten sowie rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können.
Betrachtet man die Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren, ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürf-

[1] Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002: Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, 1.2 (Grundsatz), S. 5.

nisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden[2].

2.2 Entwicklungen auf der Anbieterseite (handelsendogene Faktoren)

Die wesentlichen für die Stadtentwicklung relevanten Einzelhandelsentwicklungen sind die **Betriebstypenentwicklung** (z.B. vom Tante-Emma-Laden zum Discounter) und die sich verändernden **Standortpräferenzen** (z.B. vom wohnortnahen zum Pkw-orientierten Standort).

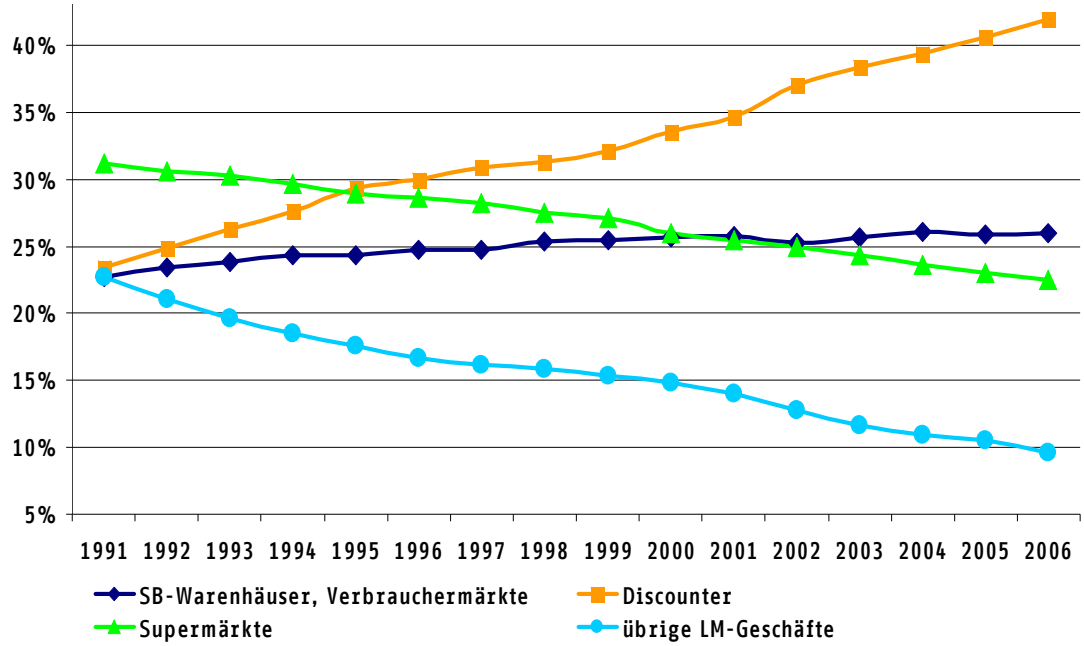
2.2.1 Betriebstypendynamik

Der zunehmende Preisdruck und das stetige Bestreben der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, führen zu einer entsprechenden Betriebstypenentwicklung.

Abb. 1 (folgende Seite) zeigt beispielhaft die Umsatzanteile der verschiedenen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel im Zeitraum von 1991 bis 2006.
Dabei wird deutlich, dass die Umsatzanteile der Lebensmitteldiscounter von rd. 23% 1991 auf rd. 42% 2006 angestiegen sind, die entsprechenden Anteile der Fachgeschäfte und der übrigen Lebensmittelläden sind im gleichen Betrachtungszeitraum von rd. 23% auf knapp 10% jedoch deutlich gesunken. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist allerdings trotz des erheblichen Bedeutungsverlustes der übrigen Lebensmittelgeschäfte nicht davon auszugehen, dass dieser Betriebstyp komplett aus dem Lebensmitteleinzelhandel verschwindet. Mit dem zunehmenden Anteil älterer Menschen könnte die wohnortnahe Grundversorgung sogar wieder stärker an Bedeutung gewinnen. Welchen Umsatzanteil die Fachgeschäfte und andere Lebensmittelgeschäfte künftig haben werden, ist jedoch nicht vorhersagbar. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass sich immer wieder neue Typen entwickeln, u.a. Tankstellenshops und dass "ehemalige" Betriebstypen wie z.B. Nachbarschaftsläden und "Tante-Emma-Läden" teilweise wiederbelebt werden.

[2] Vgl. Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest. Erfahrungen mit dem Märkte- und Zentrenkonzept Freiburg im Breisgau; Dortmund 2004, S. 13f.

Abb. 1: Umsatzanteile der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage EHI: Handel aktuell 2007/ 2008, Köln, S. 208

Abb. 2 veranschaulicht die Entwicklung von Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel im Zeitraum von 1991 bis 2007.

Verstärkt wird diese Entwicklung durch die insbesondere von den großen Konzernen behauptete Mindestverkaufsfläche: Entsprechend deren Argumenten gäbe es künftig

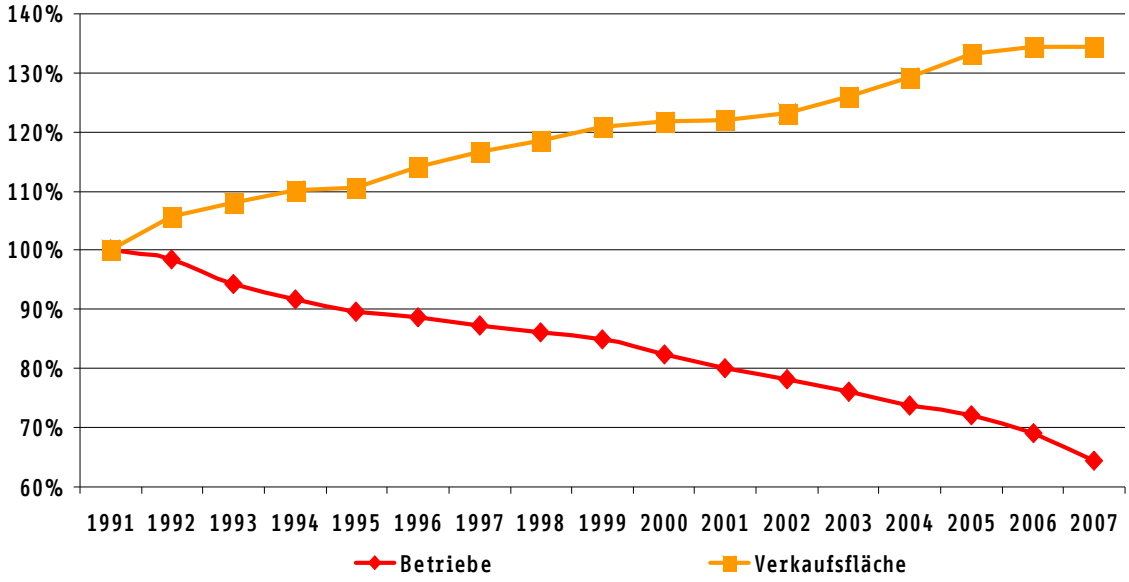
- keine Discounter mit wesentlich weniger als 800 qm VKF (derzeitige durchschnittliche Verkaufsfläche der Lebensmittelsdiscounter: gut 690 qm[3]) und
- keine Vollsortimenter mit weniger als 1.000 bis 1.500 qm VKF (derzeitige durchschnittliche Verkaufsfläche der Supermärkte: knapp 800 qm[4]), wobei teilweise noch deutlich höhere Werte genannt werden.

Dies würde bedeuten, dass im Hinblick auf eine wirtschaftliche Rentabilität der Einzugsbereich zukünftig 3.500 Einwohner und deutlich mehr umfassen muss, womit eine Nahversorgung im eigentlichen Sinne häufig nicht mehr möglich wäre.

[3] EHI: Handel aktuell 2007/ 2008, Köln, S. 209f.

[4] Ebd.

Abb. 2: Anzahl und Verkaufsfläche der Lebensmittelbetriebe in Deutschland



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigener Berechnungen sowie EHI: Handel aktuell 2007/ 2008, S. 209f.

Dass die von einigen Betreibern geforderten Mindestverkaufsflächen keine unabdingbare wirtschaftliche Voraussetzung sind, zeigt die Nahversorgungsoffensive einzelner Konzerne[5]. Dort werden Typen von Lebensmittelbetrieben aufgeführt, deren Verkaufsflächen deutlich unter den o.g. liegen.

Darüber hinaus hat auch die REWE-Gruppe 2008 ein neues Supermarktkonzept von Betrieben mit Verkaufsflächen von 500 bis 1.000 qm geschaffen[6].

2.2.2 Standortdynamik

Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Von 1990 bis 2004 stieg die Verkaufsfläche von rd. 77 Mio. qm auf etwa 117 Mio. qm[7], wovon bereits 1998 ein Drittel der "Grünen Wiese" zuzurechnen war[8]; dieser Anteil dürfte seither in der Tendenz gestiegen sein.

---

[5] Mit der Initiative "Nahversorger Offensive" zur Sicherung der Nahversorgung unterstützt die Markant-Gruppe ihre Vertriebsaktivitäten im Segment für den selbstständigen Lebensmitteleinzelhandel: vgl. www.nahversorgeroffensive.de.

[6] Vgl. ShopReports: Comeback des Nahversorgers, März 2008.

[7] EHI: Handel aktuell 2007/ 2008, S. 199.

[8] Bankgesellschaft Berlin (Hrsg.): Einzelhandel in Deutschland: Immobilienmarkt-Research, Marktbericht 6, September 2000, S. 9.

Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Ortskernen, so dass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann[9].

2.3 Entwicklungen der Rahmenbedingungen (handelsexogene Faktoren)

Wie bereits erwähnt, gibt es neben den handelsendogenen eine Vielzahl handelsexogener Faktoren, welche die Einzelhandelsentwicklung beeinflussen können. Zu nennen ist hier primär das verfügbare Einkommen, das als die wesentliche Grundlage für den privaten Konsum und damit auch für die wirtschaftliche Entwicklung des Einzelhandels angesehen werden kann.
Weitere handelsexogene Faktoren werden im Folgenden dargestellt.

2.3.1 Wertedynamik

Die Wertedynamik auf Seiten der Konsumenten hat bedeutende Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten. Aus heutiger Sicht dominierende Trends sind:

- Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen.
- Die Mobilität(sbereitschaft/ -notwendigkeit) nimmt zwar grundsätzlich zu, wodurch zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht wurden. Dies hat gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung geführt. Ob dieser Trend auf Grund der voraussichtlich weiterhin steigenden Mobilitätskosten für den MIV anhält, darf aber bezweifelt werden.
- Die Anforderungen an die Bequemlichkeit und Effizienz des Einkaufs von Gütern des täglichen Bedarfs steigen, zumal bei Lebensmitteleinkäufen großer Teile der Gesellschaft das sogenannte One-Stop-Shopping dominiert, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden; ob dieses bei der schon erkennbaren demografischen Entwicklung weiterhin noch Geltung hat, ist zumindest fragwürdig.
- Zugunsten eines multifunktionalen Einkaufserlebnisses ist ein Bedeutungsverlust des Nahversorgungseinkaufs zu verzeichnen.

[9] Vgl. Acocella, D., 2004, a.a.O., S. 27ff.

- Es ist eine zunehmende Anspruchshaltung der Konsumenten an die Vielfalt des Warenangebotes und das Preis-Leistungs-Verhältnis zu erkennen.
- Zunehmend erfolgt eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf[10].

Insbesondere die hohe Mobilitätsbereitschaft lässt die Ansprüche der Konsumenten an das Einzelhandelsangebot einer Gemeinde wachsen.

2.3.2 Soziodemografische Entwicklung

Die bisherigen Ausführungen machen deutlich, dass die etablierten Betriebstypen im Betrachtungszeitraum kaum mit deutlichen Umsatzzuwächsen rechnen können. Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Nach Prognosen des statistischen Bundesamtes werden über 30% der Bevölkerung im Jahr 2050 65 Jahre und älter und nur noch rd. 15% unter 20 Jahre alt sein[11]. Ende 2005 waren noch 20% der Bevölkerung jünger als 20 Jahre, auf die 65-jährigen und Älteren entfielen lediglich 19%. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Ortskerne, insbesondere im ländlichen Raum, eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln.

Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde St. Peter berücksichtigt werden muss.

[10] Vgl. Acocella, D., 2004, a.a.O., S. 37.

[11] Statistisches Bundesamt 2006: Bevölkerung Deutschlands bis 2050, 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Presseexemplar, Wiesbaden, S. 5.

2.4 Zusammenfassung

- Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte bis hin zum Wegfall der (räumlichen) Nahversorgung.
- Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen bei einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.
- Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen, darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf.

3. ERGEBNISSE DER IST-ANALYSE

Zur Bewertung der möglichen Einzelhandelsansiedlung wurde die Gemeinde St. Peter im September begangen/ befahren und skizziert. In diesem Zusammenhang wurde flächendeckend der Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben erhoben und die städtebauliche Situation im Ortszentrum aufgenommen, um mögliche Perspektiven in dieser Hinsicht darstellen zu können.

3.1 Quantitative Ergebnisse Einzelhandel

Im Rahmen der durchgeführten Erhebung wurden in St. Peter 18 Betriebe erfasst, die auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm einen Umsatz von 6,3 Mio. € erzielen. Ohne die Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ergibt sich im Vergleich zu 1993, dem Zeitpunkt der letzten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) damit eine Steigerung der Betriebszahl um rd. 36% bei gleichzeitiger Abnahme der Verkaufsfläche um rd. 35%, so dass daraus ein Rückgang der

durchschnittlichen Betriebsgröße abgeleitet werden kann. Der Umsatzrückgang von rd. 35% verhält sich proportional zum Rückgang der Verkaufsfläche. Bundesweit wächst in der Regel die Verkaufsflächen der Kommunen im Verhältnis zu den Betriebszahlen und zum Umsatz überproportional. Die Einzelhandelsentwicklung in St. Peter steht damit dem bundesweit feststellbaren Trend entgegen.

Tab. 1: Einzelhandelsangebot St. Peter 2008 und 1993 (HGZ)

	2008[1)]	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	15	11	+36%
VKF (qm) [1)]	1.025	1.600	-35%
Umsatz (Mio. €)	5,1	7,8	-35%

[1)]: Ohne Lebensmittelhandwerk
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Erhebung September 2008; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

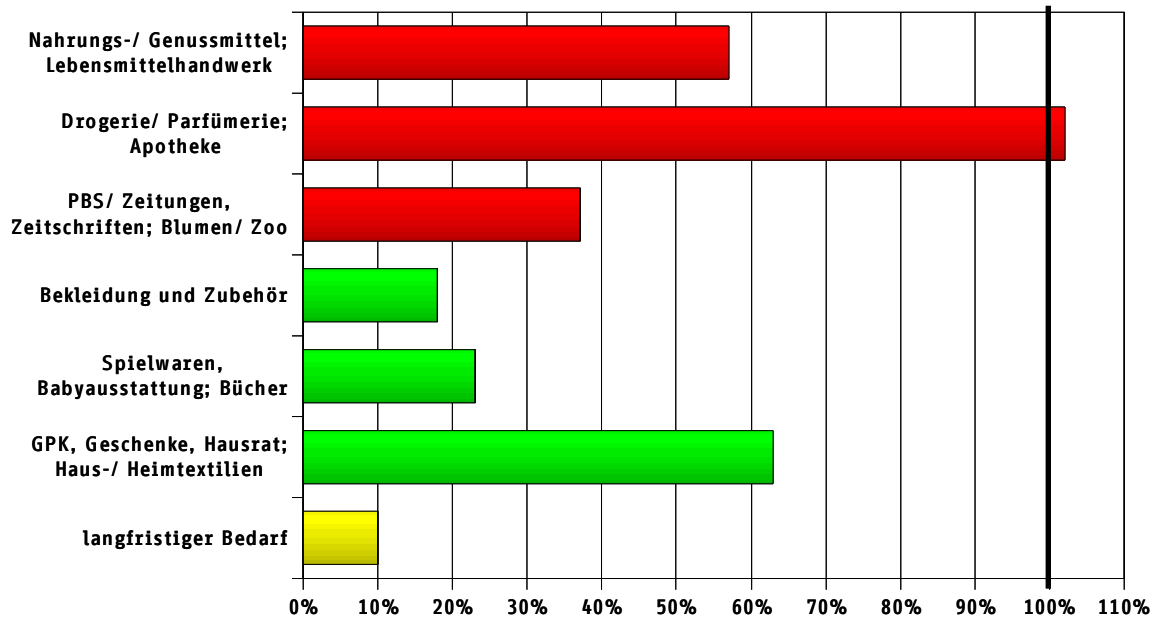
Die Relation des erzielten Umsatzes zur in der Gemeinde verfügbaren Kaufkraft ergibt lokale Bindungsquoten (z.T. auch "Zentralitäten" genannt), die Aussagen über die derzeitige Versorgungssituation in St. Peter ermöglichen: Eine Quote von weniger als 100% bedeutet beispielsweise, dass per Saldo (Zuflüsse, vermindert um Abflüsse aus St. Peter) Kaufkraft aus St. Peter abfließt.

Mit einer Gesamtbindungsquote von 42% konnte für die Gemeinde St. Peter unter quantitativen Gesichtspunkten zwar keine Vollversorgung für die ortsansässige Wohnbevölkerung erreicht werden, allerdings ist dieser Wert auf Grund der Gemeindegröße, der dispersen Siedlungsstruktur und der nicht vorhandenen zentralörtlichen Funktionszuweisung St. Peters zu relativieren.

Vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (in der Abbildung grün bzw. gelb dargestellt) ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass die hohen Kaufkraftverluste deutlich verringert werden können.

Im nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich (in der Abbildung rot dargestellt) sollten die sortimentsweisen Bindungsquoten von 100% nicht wesentlich unter- aber auch nicht überschritten werden, da in jeder Kommune eine Eigenversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet sein sollte.

Abb. 3: Bindungsquoten in St. Peter



Quelle: PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
eigene Erhebung September 2008; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Bei der differenzierten Betrachtung der unterschiedlichen Sortimente wird deutlich, dass lediglich im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie; Apotheke - wobei dabei nur ein geringer Teil durch den Bereich Drogerie/ Parfümerie generiert wird - eine solche Vollversorgung für die Bevölkerung erreicht wird (102%). In dem für die Nahversorgung bedeutenden Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk wird demgegenüber lediglich eine Bindungsquote von rd. 57% erreicht, woraus sich rein quantitativ betrachtet eine unbefriedigende Nahversorgungssituation der Einwohner von St. Peter durch das bestehende Angebot ableiten lässt.

3.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels

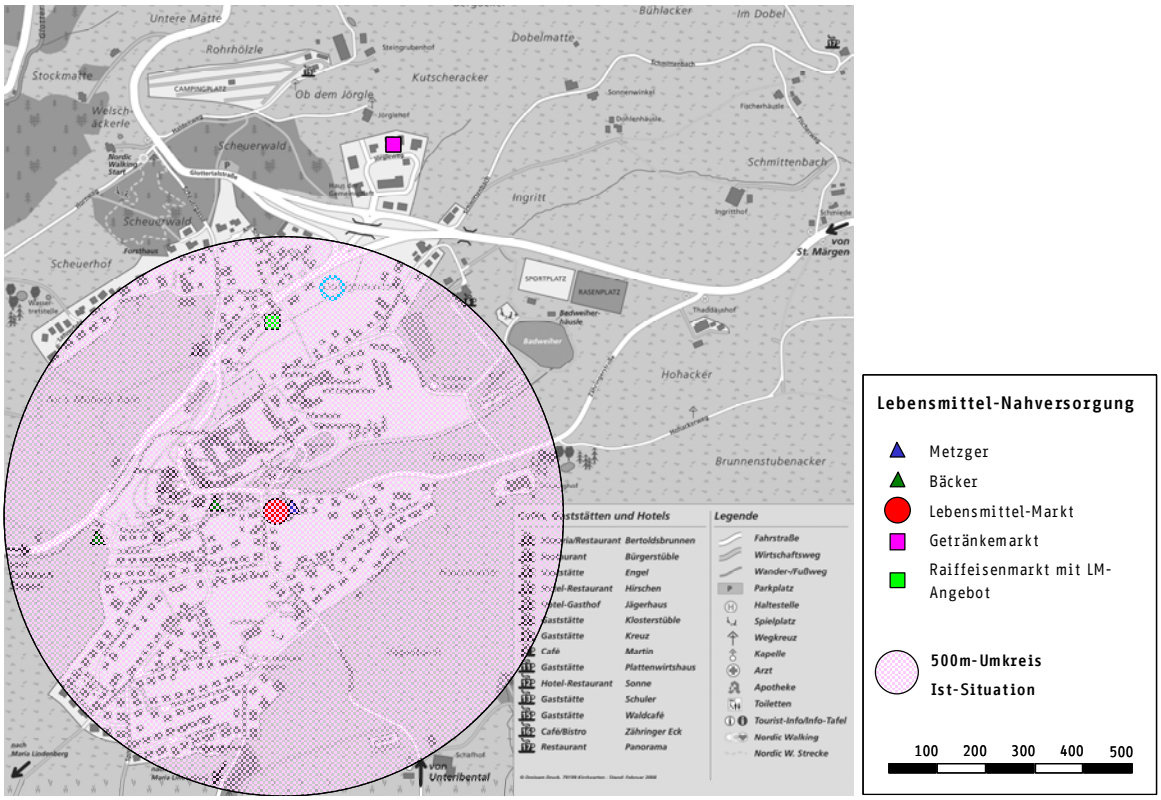
Wird das Einzelhandelsangebot in St. Peter differenziert nach Lage der Betriebe dargestellt, so zeigt sich, dass alle Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde St. Peter innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers, in unmittelbarem Anschluss an Wohnbebauung und damit in integrierter Lage angesiedelt sind. Bei einer weiteren Differenzierung kann konstatiert werden, dass sowohl rd. 60% der Betriebe als auch rd. 60% der Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Der

im zentralen Versorgungsbereich generierte Umsatz liegt mit rd. 77% weit über dem Verkaufsflächen- bzw. Betriebsanteil.

Neben der quantitativen Betrachtung ist es für die Bewertung der Nahversorgungssituation von hoher Bedeutung, wo sich Nahversorgungsangebote befinden, vor allem in Relation zur räumlichen Einwohnerverteilung. Dabei sind insbesondere Betriebe mit einem umfassenden Angebot an Nahrungs-/ Genussmitteln von Bedeutung.

Allgemein wird angenommen, dass Betriebe erst ab einer Größe von 200 qm Verkaufsfläche eine umfassende Nahversorgungsfunktion übernehmen können, so dass sich für die Gemeinde St. Peter das in Karte 1 dargestellte Bild der Lebensmittelnahversorgung ergibt. Das entsprechende Angebot wurden mit einem 500-Meter-Umkreis versehen, da üblicherweise angenommen wird, dass eine fußläufige Nahversorgung für alle Bewohner gegeben ist, die in einer Entfernung von 500 Meter Luftlinie zu einem Lebensmittelbetrieb wohnen. In St. Peter ist derzeit lediglich ein Betrieb vorhanden, der eine solche Funktion übernehmen kann.

Karte 1: Nahversorgungssituation in St. Peter



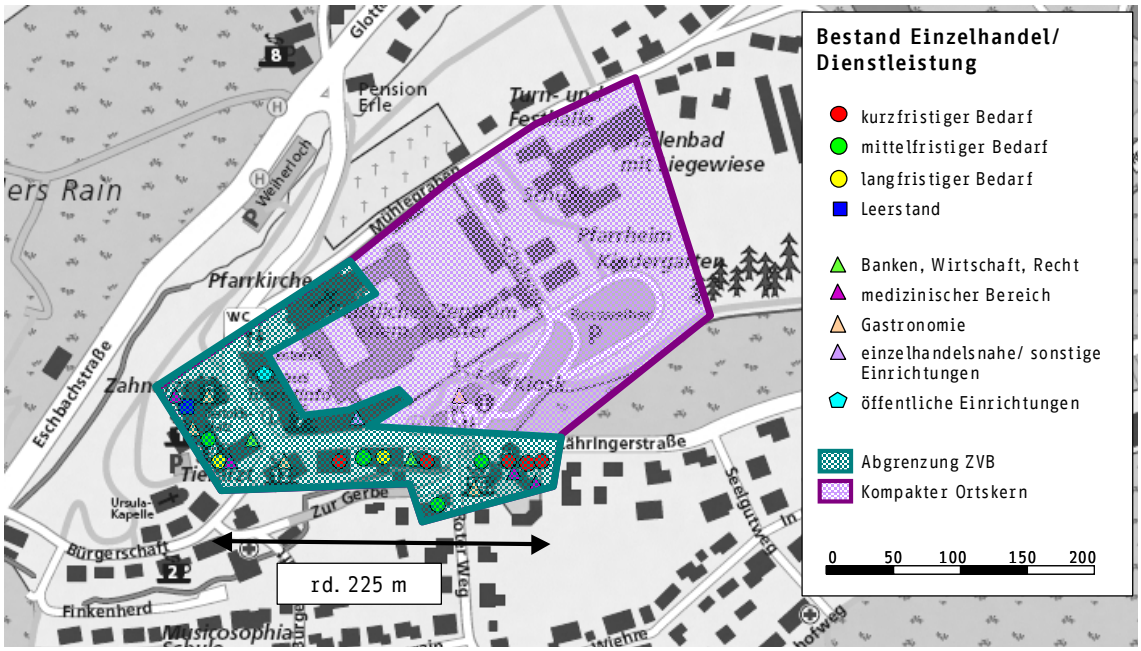
Quelle: eigene Darstellung Grundlage Stadtplan St. Peter

Karte 1 zeigt, dass mit Ausnahme des nördlichen bzw. südlichen Randbereiches der gesamte Siedlungskörper der Gemeinde St. Peter fußläufig nahversorgt ist.

3.3 Städtebaulich-Funktionale Ist Situation im zentralen Versorgungsbereich

In der Gemeinde St. Peter befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich, dessen Abgrenzung für eine städtebaulich motivierte, räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung zentraler Standorte dienen soll, eine essentielle Bedeutung hat. Die Abgrenzung dieses Bereiches wird zwar vorrangig funktional begründet. Dennoch lassen sich auch städtebaulich-gestalterische Merkmale feststellen, die diesen Bereich als Ortszentrum auszeichnen. Diese werden im Folgenden skizziert.

Karte 2: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung Grundlage Stadtplan St. Peter

Der hier abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich St. Peter erstreckt sich entlang der Zähringerstraße bis zum Bertoldsplatz bzw. der Pfarrkirche mit einer von Osten nach Westen ansteigenden Topografie. Im Westen bildet der Bertoldsplatz und das Gebäudeensemble Rathaus/ Klosterhof eine markante städtebauliche Eingangssituation. Nordöstlich an den zentralen Versorgungsbereich anschließend sind einige öffentliche Einrichtungen angesiedelt, die den zentralen Versorgungsbereich funk-

tional ergänzen (z.B. Turn- und Festhalle, Kindergarten, Hallenbad etc.), so dass sich insgesamt ein kompakter Ortskern ergibt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich die höchste funktionale und auch städtebaulich-gestalterische Dichte der Gemeinde St. Peter.

Mit elf Betrieben und rd. 700 qm Verkaufsfläche liegt der Großteil der in der Gemeinde St. Peter ansässigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Auf Grund der Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs ist die Einzelhandelsdichte dennoch als relativ gering einzuschätzen. Alle Einzelhandelsbetriebe entlang der Zähringerstraße sind im südlichen bzw. östlichen Straßenabschnitt angesiedelt, während der nördliche bzw. westliche Straßenabschnitt durch Wohnnutzungen bzw. private und öffentliche Dienstleistungsnutzungen geprägt ist.

Foto 1: Bertoldsplatz

Quelle: eigenes Foto September 2008

Foto 2: Rathaus

Quelle: eigenes Foto September 2008

Ergänzt werden die Einzelhandelsbetriebe durch einige einzelhandelsnahe bzw. publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen wie beispielsweise zwei Geldinstitute, einen Friseur und medizinische Einrichtungen in vergleichbarer räumlicher Dichte. Der überwiegende Anteil der Einzelhandelsbetriebe führt Sortimente aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich; darunter befinden sich mit zwei Betrieben des Lebensmittelhandwerks und einem Lebensmittel-SB-Markt drei Betriebe, die ihren Angebotsschwerpunkt im Lebensmittelbereich haben (vgl. Karte 1). Zusätzlich zu seiner Nahversorgungsfunktion fungiert der im westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereich gelegene Lebensmittelmarkt als wichtiger Frequenzbringer für die umliegenden Geschäfte und Dienstleistungsnutzungen in der Zähringerstraße.

Eine herausragende Bedeutung kommt der im nordwestlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Pfarrkirche sowie dem daran angrenzenden Klosterhof zu, die eine überregionale Ausstrahlung besitzen und damit als Imagträger und touristische Anziehungspunkte für die Gemeinde eine wichtige Rolle übernehmen. Das architektonische Ensemble des Klosterhofes/ Rathauses findet im gegenüberliegenden Platzbereich (Bertoldsplatz) seine Entsprechung und bildet mit diesem gemeinsam den zentralen Treffpunkt in St. Peter.

In diesem Bereich (Bertoldsplatz, Klosterhof) weist der öffentliche Raum eine ansprechende z.T. hochwertige Gestaltung auf. Der gepflasterte Bertoldsplatz mit einer erhöhten Platzmitte auf der sich ein Brunnen befindet wird durch eine neuwertige Aufpflasterung der Straße optisch mit dem Klosterhof verbunden. Durch die rückwärtige Lage, die angemessene Begrünung, nicht kommerzielle Sitzmöglichkeiten und die bedeutende Architektur der Pfarrkirche ist der Klosterhof nicht nur touristischer Anziehungspunkt sondern auch eine Ruhezone am Rand des zentralen Versorgungsbereichs. Die auf dem Bertoldsplatz ansässigen Gastronomiebetriebe mit teilweise attraktiven Außensitzmöglichkeiten bieten eine weitere Verweilmöglichkeit im zentralen Versorgungsbereich und tragen in diesem Bereich zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.

Im Vergleich dazu ist die Gestaltungsintensität in der Zähringerstraße deutlich zurückgenommen und beschränkt sich auf einige wenige Gestaltungselemente (nicht kommerzielle Sitzmöglichkeiten, Baumpflanzung). Im östlichen Teilbereich der Zähringerstraße befindet sich eine öffentlich ansprechend gestaltete Grünfläche mit Wasserlauf, die als Ruhe- und Ausgleichszone mit Naherholungscharakter dient.

Foto 3: Gestaltung Zähringerstraße

Quelle: eigenes Foto September 2008

Foto 4: Zähringerstraße - Lebensmittelmarkt

Quelle: eigenes Foto September 2008

Vor allem die in einigen Straßenabschnitten relativ schmalen, asphaltierten Gehwege sind als wichtige Fußwegevernetzung zum Bertoldsplatz und Klosterhof ihrer funktionalen Bedeutung entsprechend nicht angemessen gestaltet. Zudem wird die Durchgängigkeit und damit die Aufenthaltsqualität in einigen Bereichen durch Warenständer auf den Gehwegen weiter eingeschränkt. Die Bebauung entlang der Zähringerstraße ist als relativ homogen zu bezeichnen, wobei der südliche Straßenabschnitt zumeist aus zweigeschossigen traufständigen Häusern in offener Bauweise besteht, während der nördliche Bereich durch seine viergeschossige, geschlossene Bauweise den Eindruck einer höheren Bebauungsdichte vermittelt. Teilweise weist die Bausubstanz einen Renovierungsbedarf auf, der besonders deutlich im Bereich des Bertoldsplatzes zum tragen kommt, wo die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes im Kontrast zu den in wenigen Teilbereichen sanierungsbedürftigen Gebäuden steht. Hier befand sich zum Erhebungszeitpunkt auch der einzige Leerstand im zentralen Versorgungsbereich.

Foto 5: Zähringerstraße - Blickrichtung Westen

Quelle: eigenes Foto September 2008

Foto 6: Zähringerstraße - Blickrichtung Osten

Quelle: eigenes Foto September 2008

Eine gute Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist sowohl mit dem ÖPNV durch eine Bushaltestelle (westlich des Parkplatzes Rossweiher) als auch mit dem Auto gegeben. Ein großer Sammelparkplatz (Parkplatzes Rossweiher) am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs, der auch als Busparkplatz für ankommende Besucher genutzt wird, dient als Frequenzbringer für die an der Zähringerstraße angesiedelten Betriebe. Daneben gibt es zusätzlich vor dem Lebensmittelmarkt orthogonal zum Straßenraum verlaufende Parkplätze sowie weitere entlang der Zähringerstraße und im Bereich des Bertoldsplatzes abgesetzte Längsparkmög-

lichkeiten. Durch die relativ moderate Verkehrsfrequenz und die Ausweisung als Zone 30 ist die Querung der Zähringerstraße für Fußgänger problemlos möglich.

4. PROGNOSE

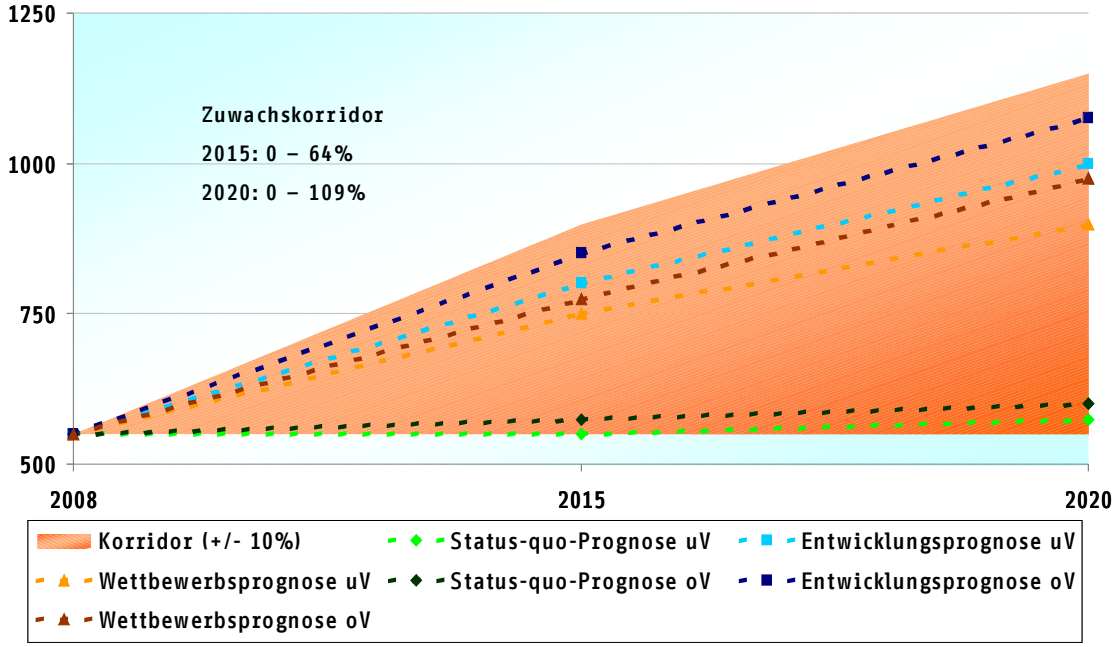
Die künftigen quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten sind zum einen von der wirtschaftlichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Zum anderen ist für die quantitative Entwicklung entscheidend, ob und inwieweit die Position der Gemeinde St. Peter im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Hierbei sind auch sonstige Entwicklungstendenzen wie z.B. Entwicklung der Mobilitätskosten, Entwicklung der Mobilitätsbereitschaft und -fähigkeit etc. zu beachten.

Diese Positionierung St. Peters wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten abhängig.

Aus den Bevölkerungs- und branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für St. Peter prognostiziert. Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Dies ist auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Insgesamt ergibt die Prognose des Entwicklungsspielraums im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk für zusätzliche Verkaufsflächen bis zum Jahre 2020 nur in der oberen Variante nennenswerte Zuwachspotenziale von bis zu 600 qm. Der Entwicklungsspielraum ist damit eingeschränkt (vgl. Abb. 4), da Betreiber von Supermärkten/ Discountern i.d.R. neue Betriebe mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche realisieren.

Abb. 4: Potenzialkorridore in qm für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk)



Quelle: eigene Berechnungen; uV = untere Variante, oV = obere Variante

5. PLANSTANDORT

Der Planstandort befindet sich im nördlichen Teilbereich des Siedlungskörpers St. Peters im südöstlich Teil der Glottertalstraße (L127) im Bereich Doldenmatten. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Foto 7: Planstandort - Blickrichtung Nordosten

Quelle: eigenes Foto September 2008

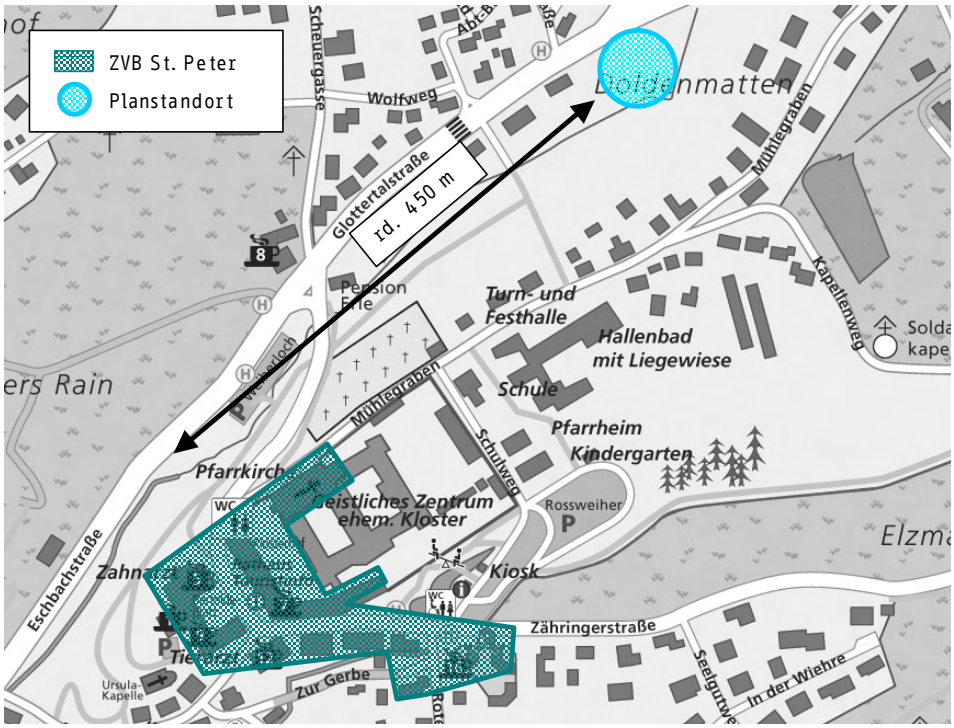
Foto 8: Planstandort - Blickrichtung Südwesten

Quelle: eigenes Foto September 2008

Im weiteren Verlauf der Glottertalstraße Richtung Südwesten befindet sich auf der südlichen Straßenseite ein Raiffeisenmarkt mit einem rudimentären Lebensmittelangebot. Der nordöstlich angrenzende Straßenabschnitt der Glottertalstraße wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet sowie durch eine größere Straßenkreuzung.

Auf Grund der Entfernung des Planstandortes zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde St. Peter von rd. 450 m sind positive Wechselbeziehungen und damit eine Aufwertung bzw. Frequenzsteigerung des zentralen Versorgungsbereichs nicht anzunehmen. Vor allem da erfahrungsgemäß die Bereitschaft größere Strecken zu Fuß zurückzulegen insbesondere in kleinen Städten und Gemeinden eher gering ist. Die geringe Siedlungsdichte im unmittelbaren Umfeld zum Planstandort sowie die trennende Wirkung der Glottertalstraße als Hauptverkehrsstraße in St. Peter führt dazu, dass der Standort als nicht integriert zu bewerten ist.

Karte 3: Planstandort in Bezug zum zentralen Versorgungsbereich St. Peter



Quelle: eigene Darstellung Grundlage Stadtplan St. Peter

Bezüglich der räumlichen Verteilung und damit der fußläufigen Nahversorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln zeigt sich bei einer möglichen Realisierung des

geplanten Lebensmittelmarktes am Planstandort Doldenmatten keine Verbesserung der derzeitigen Situation (vgl. Karte 4). Vor allem im Hinblick darauf, dass der bestehende Lebensmittelmarkt in der Zähringerstraße bei Realisierung des Planvorhabens wegfallen würde, kommt es im Gegenteil zu einer deutlichen Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung der Wohnbevölkerung von St. Peter. Durch den Standort in Randlage im Norden des Wohnsiedlungsgebietes wird vor allem der südliche Teil des Gemeindegebietes, der über die größte Einwohnerdichte verfügt, zukünftig nicht mehr fußläufig nahversorgt werden. Daran lassen sich auch die Nachteile peripher gelegener Märkte im Vergleich zu zentral in Siedlungsbereichen gelegenen Betrieben verdeutlichen: Ein großer Teil des 500-Meter-Radius des Planvorhabens überdeckt unbesiedelte Flächen, während der Lebensmittelbetrieb am aktuellen Standort den größten Teil der Siedlungsfläche St. Peters abdeckt.

Karte 4: veränderte Nahversorgungssituation bei Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes

Quelle: eigene Darstellung Grundlage Stadtplan St. Peter

Neben den räumlichen Auswirkungen zur Nahversorgungssituation hätte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Planstandort Doldenmatten für den zentralen Versorgungsbereich auch funktionale Auswirkungen. Mit einem Wegfall des Lebensmittelmarktes an der Zähringerstraße wäre nachfolgend auch ein funktionaler Verlust des gesamten zentralen Versorgungsbereichs zu befürchten. Die an der Zähringerstraße angesiedelten Betriebe, die derzeit von der Magnetwirkung des Lebensmittelmarktes profitieren, könnten den zu vermutenden Frequenzverlust kaum kompensieren, so dass ein "ausbluten" des derzeitigen Ortszentrums von St. Peter die Folge wäre.

6. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die Gemeinde St. Peter kann ihre Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel derzeit nur in eingeschränktem Maße wahrnehmen. Bei einer Bindungsquote von 57% in diesem Sortimentsbereich (Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk) fließt ein erheblicher Anteil der Kaufkraft in umliegende Städte und Gemeinden ab. Auf Grund dessen ist langfristig ein Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes von rd. 800 bis 1000 qm (unter Berücksichtigung von Randsortimenten) unter der Voraussetzung, dass die Wohnbevölkerung der Gemeinde das Angebot annimmt, durchaus gegeben. Dabei ist der zur Diskussion stehende Planstandort im Bereich der Doldenmatten jedoch unter Gesichtspunkten der Erreichbarkeit ungünstig gelegen. Die Entfernung von rd. 450 Metern zum zentralen Versorgungsbereich ist kritisch zu bewerten, insbesondere da eine funktionale Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich und damit eine räumliche Verflechtung auf Grund der dezentralen Lage nicht möglich scheint.

Mit dem Wegfall des derzeit bestehenden Supermarktes und damit des wichtigsten Frequenzbringers im zentralen Versorgungsbereich wäre langfristig ein Verlust der Funktionalität und damit das Wegbrechen der in der Zähringerstraße angesiedelten Betriebe zu befürchten. Auch die Ausbildung von zwei zentralen Bereichen ist in einer Gemeinde dieser Größenordnung unrealistisch. Damit ist festzuhalten, dass sich die Nahversorgungssituation unter räumlichen Gesichtspunkten durch die Realisierung des Planvorhabens - bei gleichzeitigem Wegfall des bestehenden Lebensmittelmarktes - deutlich verschlechtern würde.

Die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes ist damit unter den Gesichtspunkten der quantitativen Nahversorgung für St. Peter langfristig durchaus wünschenswert, allerdings sollte diese Ansiedlung an einem integrierten, die Nahversorgung im eigentlichen Sinne und den zentralen Versorgungsbereich erhaltenden bzw. stärkenden Standort stattfinden. Wünschenswert wäre dabei eine Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so dass von positiven Synergieeffekten für die dort angesiedelten Betriebe aber auch von einer verbesserten Aufenthaltsqualität ausgegangen werden kann.