



Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Teichstraße 14, 79539 Lörrach

Stadtverwaltung Radolfzell
Stadtplanung
z.Hd. Herrn Norman Roda
Marktplatz 3

Teichstraße 14
79539 Lörrach
T 07621 91550-0
F 07621 91550-29

info@dr-acocella.de
www.dr-acocella.de

78315 Radolfzell

Ihr Zeichen	Ihr Auftrag vom	Unser Zeichen	Datum
	22.05.25	Fü/ Ac	27.05.25

Umstrukturierung des Seemaxx-Centers in Radolfzell - Gutachterliche Stellungnahme zur Verfahrensäußerung der Stadt Singen

Sehr geehrter Herr Roda,

durch eine Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans "Saturn" (Aufstellungsbeschluss am 19.02.25) soll dem Seemaxx-Center in der Radolfzeller Innenstadt eine Veränderung der Sortimentsstruktur ermöglicht werden; die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 8.500 m² soll dabei unverändert bleiben, ebenso die für Oberbekleidung insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) von 5.500 m².

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart hat als Grundlage dafür eine im Oktober 2024 vorgelegte Auswirkungsanalyse erstellt:

Begutachtung Sortimentsanpassungen im FOC seemaxx in Radolfzell am Bodensee 2024 inkl. städtebaulicher und landesplanerischer Verträglichkeitsuntersuchung

Die Stadt Singen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Datum vom 14.05.25 eine Stellungnahme abgegeben (am 13.05.25 vom Gemeinderat beschlossen).

Sie haben uns mit einer gutachterlichen Kurzstellungnahme zu dieser Verfahrensäußerung beauftragt.

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die durch die Änderung des B-Plans für das Seemaxx-Center ermöglichten Umstrukturierungen halten sich in einem engen Rahmen: Die maximale Ausdehnung der bislang zulässigen Verkaufsfläche soll im (Teil-)Sortimentsbereich Herrenbekleidung (+ 400 m² VKF) ermöglicht werden. In den Sortimentsbereichen Schuhe-/ Lederwaren und Sport-/ Freizeitbekleidung sollen die ermöglichten Erweiterungen jeweils 300 m² VKF betragen. Die ermöglichten Angebote bisher nicht zulässiger Sortimente (Haushaltswaren/ GPK, Spielwaren, Parfümerie/ Kosmetik und Uhren/ Schmuck/ Accessoires bewegen sich jeweils um 100 m² VKF.

Da die zulässige Gesamtverkaufsfläche unverändert bleiben soll, sind im Gegenzug zu entsprechenden Erweiterungen jeweils Reduzierungen der Verkaufsfläche bei anderen Sortimenten erforderlich.

Die Stadt Singen beurteilt diese durch den B-Plan ermöglichten Umstrukturierungen in ihrer Stellungnahme sehr kritisch - obwohl sie einräumt, dass gemäß dem CIMA-Gutachten *"keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Singens zu erwarten [sind]"*: Die durch die Veränderungen erhöhte Attraktivität des Seemaxx-Centers und die damit möglichen Kopplungskäufe dürften sich in Singen, auch in der Innenstadt negativ auswirken.

Dabei sei zu beachten, dass - auch vor dem Hintergrund der Umfeldbedingungen (u.a. Corona, Onlinehandel) - gewisse Vorschädigungen der Singener Innenstadt festzustellen seien (so auch CIMA, S. 63).

Gerade die Randsortimente verfügten über eine sehr hohe Flächenproduktivität, die erfahrungsgemäß in FOC oft höher seien als in den innerstädtischen Fachgeschäften. Durch die Zulassung der bislang nicht zulässigen (Rand-)Sortimente würde das Seemaxx-Center *"praktisch die komplette Sortimentsvielfalt einer Innenstadt ... abbilden"*. Die Verlagerung von innenstadtrelevanten Sortimenten führe *"zu einer Gleichstellung des Outletcenters Seemaxx mit der Radolfzeller Innenstadt"*.

Ein FOC werde *"auch zukünftig durch die Stadt Singen nicht befürwortet"*.

Entsprechend dem CIMA-Gutachten werden durch die Umstrukturierungen im Seemaxx-Center gegen die Innenstadt von Singen Umverteilungen von maximal rd. 3% (Herrenbekleidung, Sport-/ Freizeitbekleidung und Parfümerie/ Kosmetik) bzw. von maximal 0,7-0,8 Mio. € (Herrenbekleidung) ausgelöst (Tab. 19ff., S. 71ff.). In allen übrigen (Teil-)Sortimenten bleiben die Umverteilungen (z.T. deutlich) unter 0,5 Mio. €.

In der Summe bleiben die Umverteilungen bei Addition der Einzelwerte unter 2 Mio. € - wobei anzumerken ist, dass diese Summe nur erreicht werden kann, wenn die übrigen Angebote im Seemaxx-Center entsprechend um 1.380 m² VKF reduziert werden.

Gleichstellung Seemaxx mit der Innenstadt?

Auch wenn durch die vorgesehene Ermöglichung der bisher unzulässigen Randsortimente das Angebotsspektrum im Seemaxx-Center erweitert werden kann, ist doch zu beachten, dass sich diese Erweiterung in einem eng begrenzten Rahmen von jeweils etwa 100 m² VKF bewegt.

Auf diese Weise wird keineswegs eine *"komplette Sortimentsvielfalt einer Innenstadt"* ermöglicht - gerade weil in einer Innenstadt keinerlei Größenbeschränkung entsprechender Angebote erfolgt: Auch weiterhin ist für das Seemaxx-Center eine überwiegend sehr FOC-spezifische Sortimentsstruktur vorgegeben: Der Anteil der bisher nicht zulässigen Randsortimente erreicht weniger als 5% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.

Attraktivitätssteigerung durch die Umstrukturierung

Hauptgrund für die Attraktivität eines Einkaufszentrums - so auch eines FOC - ist die Gesamtgröße des Centers.

Diese soll vorliegend unverändert bleiben, sodass von dieser Seite keine Erhöhung der Attraktivität ausgeht.

Auch soll das - für die Attraktivität besonders bedeutsame - Hauptsortiment Bekleidung (inkl. Wäsche) nicht erweitert, sondern sogar geringfügig um 100 m² VKF reduziert werden, sodass von dieser Seite ebenfalls keine Erhöhung der Attraktivität ausgeht.

Fraglos kommt auch dem Sortimentsmix - wenn auch in deutlich geringerem Ausmaß - Bedeutung für die Attraktivität eines Centers zu: Ein FOC ausschließlich mit Bekleidungssortimenten wäre weniger attraktiv als ein FOC, in dem auch Schuhe und wei-

tere Sortimente angeboten werden.

Allerdings ist mit der durch die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichten Umstrukturierung nicht von einer *wesentlichen* Steigerung der Attraktivität des Seemaxx-Centers auszugehen. Insbesondere ist durch die Ermöglichung bislang nicht zulässiger Sortimente auf maximal 380 m² VKF - entsprechend weniger als 5% (!) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche - **keine deutliche Attraktivitätssteigerung zu erwarten**.

Deshalb ist auch nicht mit einer - im Untersuchungsgebiet wirkungsmindernden (!) - Ausweitung des Einzugsbereichs zu rechnen (so auch CIMA, S. 68).

Auch ist durch die Hinzunahme bisher nicht zulässiger Sortimente im vorgesehenen Umfang von jeweils etwa 100 m² VKF nicht von zusätzlichen Kopplungskäufen in größerem Umfang auszugehen.

Die adäquate Abbildung der Attraktivität erfolgt dabei über die Flächenleistung: In einem attraktiveren Center ist diese höher.

Mit den Festsetzungen im B-Plan verbundene Flexibilität

Indem sich die sortimentsweisen Obergrenzen auf einen höheren Wert addieren als die insgesamt zulässige Verkaufsfläche, entsteht für den Betreiber eines Einzelhandelsvorhabens Flexibilität bei der Belegung.

- Nach den bisherigen Festsetzungen des B-Plans addieren sich die sortimentsweise zulässigen Maximalflächen auf 10.750 m², sofern alle sortimentsweisen Obergrenzen addiert werden. Dieser Wert liegt um rd. 26% über der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.
- Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans addieren sich die sortimentsweise zulässigen Maximalflächen auf 11.130 m². Dieser Wert liegt um rd. 31% über der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.

Somit ergibt sich durch die vorgesehenen Festsetzungen eine (leher geringfügig) höhere Flexibilität - was eine (leher geringfügig) erhöhte Attraktivität bedeutet.

Bedeutsam ist dabei, dass die Flexibilität im Hauptsortimentsbereich Oberbekleidung unverändert bleibt (Summe der sortimentsweisen Verkaufsflächen unverändert bei 7.100 m² VKF, was im Vergleich zur insgesamt zulässigen Verkaufsfläche von 5.500 m² eine Flexibilität von rd. 29% bedeutet).

Wird die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche von Oberbekleidung berücksichtigt,

- addieren sich die sortimentsweise zulässigen Maximalflächen nach den bisherigen Festsetzungen auf 9.150 m², dieser Wert liegt um rd. 8% über der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans addieren sich die sortimentsweise zulässigen Maximalflächen auf 9.530 m², dieser Wert liegt um rd. 12% über der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.

Auch bei dieser Betrachtung ergibt sich durch die vorgesehenen Festsetzungen eine (leher geringfügig) höhere Flexibilität.

Zu erwartende Flächenleistungen

Wie oben dargelegt, wird die Attraktivität eines Vorhabens adäquat durch die erreichbare Flächenleistung abgebildet.

Die CIMA hat die Flächenleistungen für die Erweiterungen auf Grundlage der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/ 19 Baden-Württemberg hergeleitet und dabei auch die analogen, aktuelleren Struktur- und Marktdaten 2024 für Bayern herangezogen (CIMA, S. 68f.).

Unter Berücksichtigung des Arguments einer gesteigerten Attraktivität hätte vor

dem Hintergrund der angegebenen Daten auch ein um bis zu 30% höherer umverteilungswirksamer Umsatz angesetzt werden *können*.

Vorgesehene und übliche Festsetzungen für Bekleidung

Üblicherweise wird in B-Plänen die maximal zulässige Verkaufsfläche für Bekleidung insgesamt festgesetzt: Die Belegung mit Damen-, Herren-, Kinder- und Sport-/ Freizeitbekleidung bleibt dabei dem Betreiber überlassen.

Das entspricht im Übrigen auch der Vorgehensweise bei der BBE-Auswirkungsanalyse für ein Einkaufszentrum in Singen vom Mai 2015

Fortschreibung der Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen / Hohentwiel

In dieser wurde für den Bereich Bekleidung eine Größe von 7.200- 8.500 m² VKF untersucht (BBE, Abb. 2, S. 13).

Vorliegend bleibt die im Bereich *Oberbekleidung* insgesamt zulässige Verkaufsfläche unverändert; wird das Sortiment Wäsche mit einbezogen, so reduziert sich die im Bereich *Bekleidung insgesamt* (als wesentlichem innerstädtischen Leitsortiment) zulässige Verkaufsfläche sogar um 100 m² von 6.750 auf 6.650 m².

Beim üblichen Vorgehen würden sich somit im Kernsortimentsbereich und innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung keine Umverteilungen ergeben.

Auswirkungen auf die Singener Innenstadt

Die von der CIMA abgeleiteten durch die Umstrukturierung ausgelösten Umverteilungen gegen den innerstädtischen Singener Einzelhandel bleiben relativ betrachtet mit max. rd. 3% weit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen von ca. 10%. Auch der bisweilen herangezogene Anhaltswert von 7% wird erheblich unterschritten (weniger als die Hälfte).

Selbst wenn aus Gründen einer Attraktivitätssteigerung durch die Umstrukturierung deutlich höhere Flächenleistungen angesetzt würden (vgl. oben), ist eine Steigerung auf mehr als das Doppelte (die für eine zumindest mögliche wesentliche Beeinträchtigung erforderlich wäre) auszuschließen: Wie oben dargelegt wäre maximal ein um bis zu 30% höherer umverteilungswirksamer Umsatz vorstellbar.

Dies gilt im Übrigen auch für die seitens der Stadt Singen thematisierten Randsortimente, bei denen sehr hohe Flächenproduktivitäten zu verzeichnen seien: Mit Ausnahme von Parfümerie/ Kosmetik (rd. 3% bzw. 0,2-0,3 Mio. € Umverteilung) bleiben die von CIMA abgeleiteten Umverteilungen mit jeweils unter 0,1 Mio. € unter der Grenze der Nachweisbarkeit; für Parfümerie/ Kosmetik gilt das oben Dargelegte: Bei diesem Sortiment wäre allenfalls eine um 10% höhere Flächenleistung mit Verweis auf die Attraktivität begründbar.

Insofern kann die Aussage von CIMA, dass die Singener Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigt wird, in dieser Hinsicht aufrechterhalten werden - selbst wenn gewisse (aber nicht umfassende) Vorschädigungen der Singener Innenstadt berücksichtigt werden.

Auch die absoluten Umverteilungen von meist weniger als 0,5 Mio. € (Ausnahme Herrenbekleidung) stützen diese Aussage.

Wird berücksichtigt, dass die für *Bekleidung insgesamt* zulässige Verkaufsfläche durch die vorgesehenen Festsetzungen reduziert wird, ergeben sich für dieses innerstädtische Leitsortiment ohnehin in keinem Fall wesentliche Beeinträchtigungen.

Auch wenn die ermöglichten Erweiterungen im Bereich der innerstädtischen Leitsortimente insgesamt (auch Schuhe/ Lederwaren, Sportgeräte/ Funktionsbekleidung, Spielwaren, Uhren/ Schmuck und Parfümerie/ Kosmetik) betrachtet werden, in denen

in der Summe eine Ausweitung um weniger als 600 m² VKF ermöglicht wird, ergibt sich keine abweichende Einschätzung. Dies zeigt sich schon daran, dass der entsprechende Einzelhandel allein in den vorliegend untersuchungsrelevanten Leitsortimenten in der Singener Innenstadt eine Verkaufsfläche von gut 18.800 m² erreicht (vgl. CIMA, Tab. 16, S. 62): Der Anteil der durch die Umstrukturierung maximal ermöglichten Erweiterungen im Seemaxx-Center liegt bei rd. 3% dieser Verkaufsfläche. Auch diese Relation zeigt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Singener Innenstadt nicht zu erwarten ist.

Dies gilt erst recht, wenn auf die in der Singener Innenstadt insgesamt vorhandene Verkaufsfläche abgestellt wird: Bei der Aktualisierung des Einzelhandelsbestands in der Stadt Singen hat die GMA im März 2023

Aktualisierung Einzelhandelsbestand der Stadt Singen / Hohentwiel
eine Gesamtverkaufsfläche in der Einzelhandelsinnenstadt von gut 60.000 m² festgestellt (GMA, S. 24).

Die durch die Änderung des B-Plans in der Summe ermöglichten Erweiterungen addieren sich auf 1.380 m² VKF; bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche in der Singener Innenstadt nach GMA sind dies nur etwas mehr als 2%.

Auch diese Relation zeigt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Singener Innenstadt nicht zu erwarten ist.

Auch wenn die oben zitierte BBE-Auswirkungsanalyse für ein Einkaufszentrum in Singen vom Mai 2015 herangezogen wird, bestätigt sich das Ergebnis, dass keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Änderungen des B-Plans zu erwarten ist: Würden die von der BBE für ein Einkaufszentrum in Singen abgeleiteten Umverteilungen auf die aktuellen maximalen zusätzlichen Umsätze im Seemaxx-Center proportional umgerechnet, so würden diese weit unter 10% bleiben - selbst wenn die Erweiterungen in der Singener Innenstadt erfolgen würden.

Angesichts der deutlichen Entfernung des Seemaxx-Centers vom Cano in Singen - lt. google.maps 16 Pkw-Fahrminuten (Zugriff am 27.05.25) - würden sich bei deren Berücksichtigung nochmals weit geringere Umverteilungen ergeben.

Auch die im Auftrag der Stadt Singen erarbeitete BBE-Auswirkungsanalyse belegt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Singener Innenstadt durch die Änderungen des B-Plans nicht zu erwarten ist.

Im Übrigen entspricht dieses Ergebnis der gutachterlichen Erwartung, dass bei den vorgesehenen Erweiterungen um max. 400 m² (Herrenbekleidung) in der Innenstadt eines Mittelzentrums benachbarte Mittelzentren nicht wesentlich beeinträchtigt werden können.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sich aus der nur geringfügig gesteigerten Attraktivität des Seemaxx-Centers kein Argument ergibt, dass in Sortimentsbereichen, in denen keine Erweiterung ermöglicht wird, zusätzliche Umsätze in einer Größenordnung ausgelöst werden könnten, die bei diesen Sortimenten wesentliche Beeinträchtigungen auslöst.

Ergebnis

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Singener Innenstadt durch die durch die Änderung des B-Plans ermöglichten Umstrukturierungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das Seemaxx-Center als FOC aktuell nicht zur Debatte steht: Dieses ist vorhanden und wird nicht durch die Änderung des B-Plans neu ermöglicht. Insofern ist nicht relevant, dass ein FOC *"auch zukünftig durch die Stadt Singen nicht befürwortet [wird]"*.

Wir hoffen, diese Ausführungen haben Ihre Fragen zur Stellungnahme der Stadt Singen umfassend beantwortet.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Dr. Urs Christoph Fürst