

2. Änderung Bebauungsplan „Saturn“ – Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus den frühzeitigen Beteiligungen

nach § 3 (1) BauGB sowie nach § 4 (1) BauGB, jeweils vom 14.03.2025 – 14.04.2025

Stand: 10.12.2025

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Regionalverband Hochrhein-Bodensee
- Handwerkskammer Konstanz
- Verwaltungsgemeinschaft Stockach
- Gemeindeverwaltungsverband Höri
- Gemeindeverwaltung Moos
- Bürgermeisteramt Allensbach
- Abteilung Liegenschaften Stadt Radolfzell
- Abteilung Baurecht Stadt Radolfzell
- Abteilung Feuerwehr und Bevölkerungsschutz Stadt Radolfzell

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet:

- Handelsverband Südbaden e.V., Schreiben vom 11.11.2024
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Schreiben vom 14.11.2024 und 17.04.2025
- Industrie und Handelskammer IHK, Schreiben vom 15.11.2024
- Landratsamt Konstanz, Schreiben vom 07.04.2025
- Stadt Singen Abt. Stadtplanung, Schreiben vom 14.05.2025
- Stadt Konstanz, Schreiben vom 15.05.2025 sowie 30.05.2025

Es sind neun Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

- Private Stellungnahme I (Einzelhandel), Schreiben vom 02.03.2025
- Private Stellungnahme II Einzelhandel), Schreiben vom 10.03.2025
- Private Stellungnahme III (Einzelhandel), Schreiben vom 13.03.2025
- Stellungnahme Kurzprotokoll der Diskussionsrunde mit Einzelhändlern und Bürgerinnen und Bürger vom 17.03.2025

- Gesamtstellungnahme Interessensgemeinschaft Schreiben vom 25.03.2025
- Private Stellungnahme IV (Einzelhandel), Schreiben vom 27.03.2025
- Private Stellungnahme V (Einzelhandel), Schreiben vom 28.03.2025
- Private Stellungnahme VI (Einzelhandel), Schreiben vom 14.04.2025
- Private Stellungnahme VII (Einzelhandel), Schreiben vom 14.04.2025

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Handelsverband Südbaden e.V., Schreiben vom 11.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung																																																												
besten Dank für die Vorabeteiligung. Grundlage des Gutachtens waren die Änderungswünsche der Sortimentsbegrenzungen im Seemaxx, wie sie in Tabelle 13 aufgeführt sind. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt mit 8.500 qm gleich. <table><tr><th>Sortiment</th><th>Aktuelle Verkaufsflächenobergrenze in m²</th><th>Empfohlene Verkaufsflächenobergrenze in m²</th><th>Differenz (Korridor) in m²</th></tr><tr><td>Herrenbekleidung</td><td>1.850</td><td>2.050 – 2.250</td><td>200 bis + 400</td></tr><tr><td>Damenbekleidung</td><td>3.050</td><td>2.450 – 3.050</td><td>0 bis - 600</td></tr><tr><td>Kinderbekleidung</td><td>1.100</td><td>1.000 – 1.100</td><td>0 bis - 100</td></tr><tr><td>Sport- und Freizeitbekleidung</td><td>1.100</td><td>1.200 – 1.400</td><td>100 bis + 300</td></tr><tr><td>Wäsche</td><td>1.250</td><td>1.150 – 1.250</td><td>0 bis - 100</td></tr><tr><td>Heimtextilien</td><td>450</td><td>250 - 450</td><td>0 bis - 200</td></tr><tr><td>Sportartikel (Sportgeräte und Sportfunktionsbekleidung)</td><td>600</td><td>600</td><td>0</td></tr><tr><td>Süßwaren (Lindt)*</td><td>—</td><td>ca. 100</td><td>—</td></tr><tr><td>Schuhe/Lederwaren</td><td>1.250</td><td>1.350 – 1.550</td><td>100 bis + 300</td></tr><tr><td>Haushaltswaren/GPK</td><td>0</td><td>50 - 100</td><td>+ 50 bis 100</td></tr><tr><td>Uhren/Schmuck/Accessoires</td><td>0</td><td>40 - 60</td><td>+ 40 bis 60</td></tr><tr><td>Spielwaren</td><td>0</td><td>50 - 100</td><td>+ 50 bis 100</td></tr><tr><td>Parfümerie/Kosmetik</td><td>0</td><td>80 - 120</td><td>+ 80 bis 120</td></tr><tr><td>Zulässige maximale Verkaufsfläche</td><td>8.500</td><td>8.500</td><td>—</td></tr></table> Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2024 * Es wurde eine gesonderte Genehmigung für ein Ladenlokal mit 100 m² Gesamtfläche für Süßwaren erteilt.	Sortiment	Aktuelle Verkaufsflächenobergrenze in m²	Empfohlene Verkaufsflächenobergrenze in m²	Differenz (Korridor) in m²	Herrenbekleidung	1.850	2.050 – 2.250	200 bis + 400	Damenbekleidung	3.050	2.450 – 3.050	0 bis - 600	Kinderbekleidung	1.100	1.000 – 1.100	0 bis - 100	Sport- und Freizeitbekleidung	1.100	1.200 – 1.400	100 bis + 300	Wäsche	1.250	1.150 – 1.250	0 bis - 100	Heimtextilien	450	250 - 450	0 bis - 200	Sportartikel (Sportgeräte und Sportfunktionsbekleidung)	600	600	0	Süßwaren (Lindt)*	—	ca. 100	—	Schuhe/Lederwaren	1.250	1.350 – 1.550	100 bis + 300	Haushaltswaren/GPK	0	50 - 100	+ 50 bis 100	Uhren/Schmuck/Accessoires	0	40 - 60	+ 40 bis 60	Spielwaren	0	50 - 100	+ 50 bis 100	Parfümerie/Kosmetik	0	80 - 120	+ 80 bis 120	Zulässige maximale Verkaufsfläche	8.500	8.500	—	Wird zur Kenntnis genommen.
Sortiment	Aktuelle Verkaufsflächenobergrenze in m²	Empfohlene Verkaufsflächenobergrenze in m²	Differenz (Korridor) in m²																																																										
Herrenbekleidung	1.850	2.050 – 2.250	200 bis + 400																																																										
Damenbekleidung	3.050	2.450 – 3.050	0 bis - 600																																																										
Kinderbekleidung	1.100	1.000 – 1.100	0 bis - 100																																																										
Sport- und Freizeitbekleidung	1.100	1.200 – 1.400	100 bis + 300																																																										
Wäsche	1.250	1.150 – 1.250	0 bis - 100																																																										
Heimtextilien	450	250 - 450	0 bis - 200																																																										
Sportartikel (Sportgeräte und Sportfunktionsbekleidung)	600	600	0																																																										
Süßwaren (Lindt)*	—	ca. 100	—																																																										
Schuhe/Lederwaren	1.250	1.350 – 1.550	100 bis + 300																																																										
Haushaltswaren/GPK	0	50 - 100	+ 50 bis 100																																																										
Uhren/Schmuck/Accessoires	0	40 - 60	+ 40 bis 60																																																										
Spielwaren	0	50 - 100	+ 50 bis 100																																																										
Parfümerie/Kosmetik	0	80 - 120	+ 80 bis 120																																																										
Zulässige maximale Verkaufsfläche	8.500	8.500	—																																																										
Wir teilen die Auffassung des Gutachters, dass das Seemaxx in seiner jetzigen Form zur Attraktivitätssteigerung des Handelsplatzes Radolfzell beiträgt. Wir können ferner attestieren, dass die verwendeten Flächenleistungen den neuesten Veröffentlichungen entsprechen. Außerdem kann Radolfzell auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken, verfügt über einen positiven Pendlersaldo, und der Tourismus in Verbindung mit den medizinischen Einrichtungen der Mettnau spielen eine wichtige Rolle im Wirtschaftsleben der Stadt.																																																													

Die Zonierung des Einzugsgebietes entspricht auch den bisherigen Ansätzen. Die Kundenbefragung und die Postleitzahlenanalyse zeigen die für FOC typische Situation, dass ein Großteil der Kunden außerhalb des Mittelbereichs herrührt. Nachdem die Cima bereits die Untersuchung zum Zielabweichungsverfahren gemacht hat, wäre es hilfreich, in einer Tabelle darzustellen, ob und wie sich Kundenströme verändert haben. Die Bestandsanalyse in Radolfzell und den Nachbarkommunen deckt sich weitestgehend mit unseren Erfahrungen. Bemerkenswert sind auf jeden Fall die hohen Zentralitätswerte im Bereich Oberbekleidung, Wäsche mit 211 %, Schuhe und Lederwaren mit 161 % und Glas, Porzellan Haushaltswaren mit 210 %. Der letzte Wert ist aus unserer Sicht besonders bemerkenswert, da dieses Sortiment bisher noch nicht im Seemaxx vorhanden ist und darstellt, wie vor allem die Anziehungskraft bisheriger Hauptanbieter, besonders das Kaufhaus Kratt, bereits bisher im großen Umfang Kunden vom Umland anzieht. Aus unserer Sicht fehlt allerdings eine Herleitung, warum diese hohen Zentralitätswerte noch weiter gesteigert werden können, obwohl sicher der Onlinehandel weiter wächst. Dies ist wichtig, damit das Verkaufsflächenpotenzial auch nachvollzogen werden kann. Es kann nachvollzogen werden, warum raumordnerisch durch die geplanten Verkaufsflächenumgruppierungen die Schwellenwerte der Umsatzumverteilung in Radolfzell und den untersuchten Nachbarstädten teilweise deutlich unterschritten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Aus städtebaulicher Sicht hätten wir uns gewünscht, dass auf die Historie des Entstehens des Seemaxx eingegangen wird, da in dem Stadtentwicklungsprozess unter OB Schmidt das Junktim bestanden hat, dass bei einer Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nach Norden (mit Seemaxxeröffnung wurde dieser nach Norden erweitert) auch eine deutliche städtebauliche Aufwertung im Süden folgen sollte, damit der Seemaxxkunde neben der historischen Altstadt auch einen attraktiven Zugang zum See als Antrieb erhält, nach einem Besuch im Seemax auch in die Altstadt zu gehen. Diese Attraktivitätssteigerung wurde bisher weder nach dem ersten Bauabschnitt noch nach der Erweiterung des Seemaxx auf den Weg gebracht. Ferner war es in der Vergangenheit Konsens, dass die vorhandene Angebotsstruktur mit einer begrenzten Anzahl von Sortimenten im Seemaxx für auswärtige Kunden, die einen Tag des Einkaufs einplant haben, die übrigen Sortimente in der Altstadt finden könnten.	Wird zur Kenntnis genommen Aktuell ist die Attraktivierung der Innenstadt höchste Priorität. Dazu ist auf Verwaltungsebene auf höchster Ebene eine Lenkungsgruppe eingerichtet worden, die u.a. die Verbindung zwischen dem FOC Seemaxx und der Innenstadt stärken möchte (Verbindung Seemaxx - Altstadt - See). Damit die Sortimentsflexibilisierung im Seemaxx zwar das FOC stärkt, werden die Flexibilisierungen im Rahmen dieses B-Planverfahrens ausführlich diskutiert. Siehe dazu auch Stellungnahme der Stadt Singen. Um städtebauliche Missstände, wie Leerstand, zu vermeiden werden Festsetzungen auf Grundlage des CIMA-Gutachtens Bestandteil des Bebauungsplans.

Sicher ist es so, dass eine echte Umsatzumverteilung erst nach Markenbesatz ermittelt werden kann, da erst dann Wettbewerbssituationen mit den bestehenden Altstadtbetrieben offensichtlich werden. Am Beispiel von Schuhen soll aber die Dimensionierung der Erweiterung der Schuhfläche im Seemaxx bis zu 300 qm dargestellt werden, da beide bestehenden Handelsanbieter in der Altstadt über jeweils unter 300 qm Verkaufsfläche verfügen. Land auf Land ab muss festgestellt werden, dass grundsätzlich Frequenzen in Innenstädten nach der Pandemie unter Druck geraten sind. Wenn weniger Sortimente in der Altstadt ein Alleinstellungsmerkmal besitzen, nur dort erhältlich zu sein, kann dies in keinem Fall zu einer Frequenzstabilisierung führen. Erschwert wird dies in Radolfzell dadurch, dass die Sparkasse ihr Beratungszentrum aus dem zentralen Versorgungsbereich hinaus verlagern möchte.	Wird zur Kenntnis genommen.
Allgemein noch schwieriger ist es natürlich, die Frequenzen in der Altstadt aufrecht zu erhalten, wenn eine altersbedingte Übergabe von Handelsbetrieben nicht glücken sollte. Für uns ist zu hinterfragen, wie unter den jetzigen Rahmenbedingungen und dem Onlinehandel zukünftig nicht ausgeschöpfte Flächenpotenziale z.B. in der Damenoberbekleidung vom Altstadthandel genutzt werden können, um Frequenz und Umsätze zu generieren. In der nun beginnenden Diskussion im Stadtrat sind diese städtebaulichen Überlegungen äußerst sensibel zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 14.11.2024 und 17.04.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
vielen Dank für die Übersendung des Gutachtens zur vorgesehenen Sortimentsanpassung des FOC Seemaxx in Radolfzell. Aus raumordnerischer Sicht ist sicherzustellen, dass durch die vorgesehene Sortimentsveränderung die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung (Kap. 3.3.7 Landesentwicklungsplan) nicht verletzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Radolfzell. Damit ist das Integrationsgebot eingehalten. Zum Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot wurde 2014 ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Um Rückschlüsse über eine mögliche Veränderung des Einzugsgebiets ziehen zu können, regen wir an, die Kundenherkunft im zeitlichen Vergleich darzustellen. Hierbei bietet sich eine Differenzierung nach Mittelbereich Radolfzell, sonstiger Landkreis Konstanz, übriges Deutschland sowie Ausland an.	Wird zur Kenntnis genommen. Durch die CIMA wurde ein Gutachten erstellt welches sich dem Einzugsgebiet des Seemaxx widmet und dieses darlegt.
Das Beeinträchtungsverbot wurde in der vorliegenden Untersuchung abgeprüft. Raumordnerisch relevant ist hierbei eine mögliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Orte (Konstanz, Singen, Stockach). Die Untersuchung zeigt, dass die für die Mittelzentren Singen, Stockach und das Oberzentrum Konstanz ermittelten Umsatzumverteilungen deutlich unter dem Schwellenwert von 10% liegen, ab dem mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Die höchste Umsatzumverteilung in Höhe von 4% wurde für die Stadt Konstanz für das Sortiment Sport-/Freizeitbekleidung ermittelt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Höhere Umsatzumverteilungswerte werden für die Innenstadt Radolfzell selbst ermittelt (6% für das Sortiment Spielwaren; 5% für Schuhe/ Lederwaren sowie Parfümerie/ Kosmetik), wobei auch diese unter dem Schwellenwert von 10% liegen. Angesichts der generellen Herausforderungen für den stationären Einzelhandel empfehlen wir die Auswirkungen der vorgesehenen Veränderung auf die übrige Innenstadt im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Wir weisen diesbezüglich ausdrücklich darauf hin, dass dies keine raumordnerische Frage ist, sondern der kommunalen Planungshoheit unterliegt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden auf Grundlage des CIMA – Gutachtens getroffen und ermöglichen eine Anpassung des Sortiments im Seemaxx ohne gravierende Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Altstadt und liegt im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Radolfzell.
Mit Blick auf mögliche Veränderungen innerhalb der Radolfzeller Innenstadt und angesichts der aktuellen Veränderungen im stationären Einzelhandel regen wir auch an zu prüfen, in wie weit die angenommenen Zentralitätssteigerungen (S. 41 des Gutachtens) realistisch sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wurde durch die CIMA nochmals geprüft.

Aus raumordnerischer Sicht ist insgesamt festzustellen, dass die vorgesehene Veränderung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang steht.	Wird zur Kenntnis genommen.
--	-----------------------------

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
für die Beteiligung an o.g. Verfahren bedanken wir uns. Wir verweisen auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 14.11.2024, die wir im Rahmen der Vorabstimmung abgegeben haben. Aus raumordnerischer Sicht ist insgesamt festzustellen, dass die vorgesehene Veränderung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang steht.	Wird zur Kenntnis genommen

Industrie und Handelskammer IHK, Schreiben vom 15.11.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
für die Möglichkeit einer Stellungnahme zur Begutachtung Sortimentsanpassungen im FOC seemaxx, Radolfzell bedanken wir uns.	--
Die Begutachtung durch die CIMA klingt in ihrer Gesamtaussage nachvollziehbar. Es wird aus unserer Sicht transparent dargestellt, dass eine Sortimentsanpassung in geringem Umfang vorgenommen werden soll. Geplant ist hierbei keine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche, sondern es werden eine Flexibilisierung innerhalb der sortimentspezifischen Obergrenzen beabsichtigt und sortimentsbezogene Anpassungen angestrebt.	Wird zur Kenntnis genommen
Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 der Stadt Radolfzell ist festgelegt, dass bei den sog. zentrenrelevanten Sortimenten und Betriebstypen der Entwicklungsschwerpunkt auf der Innenstadt sowie auf geeigneten Innenstadterweiterungslagen bzw. ausgewählten und planerisch „gewollten“ Standorten liegen soll. Der Standortbereich seemaxx ist aus gesamtstädtischer Sicht als zentrale Lage und städtebaulich integrierter Standort einzustufen.	Wird zur Kenntnis genommen

Der Besatz des seemaxx setzt sich ausschließlich aus Markenstores zusammen, die vor allem aus dem Mode- und Sportbereich stammen. Das FOC ist daher in den Köpfen seiner Besucherinnen und Besuchern als umfassender Anbieter starker Markenstores mit knapp 40 Marken fest verankert. Die detaillierte Festsetzung der Sortimentsgestaltung zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen in Radolfzell führt bisher zu einem akzeptierten und ausgewogenen Miteinander. Der Fokus „Mode“ führt zu einer breiten Zustimmung.	Wird zur Kenntnis genommen
Der anhaltend verschärfte Strukturwandel im Einzelhandel wirkt sich besonders stark auf den Innenstadthandel und seiner Akteure aus. Eine städtebauliche Auswirkung ist aus unserer Sicht durch eine Sortimentsanpassung im seemaxx nicht ausgeschlossen. Es gilt im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung, bereits geringe Sortimentsveränderungen sensibel einzuordnen und in ihrer Wirkung zu bewerten. Kritisch sehen wir hierbei Sortimentsverschiebungen im Bereich Haushaltswaren GPK und Spielwaren, die aus unserer Einschätzung zu spürbaren negativen Auswirkungen des betroffenen Einzelhandels in Radolfzell führen werden. Wir plädieren, dies im Rahmen der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.

Landratsamt Konstanz, Schreiben vom 07.04.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Straßenbau: Zum 1. Januar 2025 ist die Zuständigkeit für die innerörtlichen klassifizierten Straßen an die Stadt Radolfzell übergegangen. Eine Zuständigkeit zur Überprüfung der Verkehrssicherheit innerorts besteht daher von Seiten des Straßenbauamtes nicht mehr. Die B 33	Wird zur Kenntnis genommen

selbst ist relativ weit entfernt. Auswirkungen auf den Verkehr werden durch die geplante Maßnahme nicht erwartet.	
Kreisarchäologie: Es bestehen keine Bedenken. Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen
Vermessungsamt: Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen
Amt für Flurneuordnung: Geplante bzw. laufende Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind nicht betroffen. Aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.	Wird zur Kenntnis genommen

Stadt Singen Abt. Stadtplanung, Schreiben vom 14.05.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Mit der Umstrukturierung des Seemaxx sollen in den Sortimenten Herrenoberbekleidung, Sport-/ Freizeitbekleidung sowie Schuhe / Lederwaren Verkaufsflächenenerweiterungen im mittleren Umfang ermöglicht werden. Außerdem sollen ergänzende Randsortimente wie Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Uhren / Schmuck / Accessoires, Spielwaren sowie Kosmetik / Parfümerie in einem geringen Umfang zulässig werden. Diese Umstrukturierung geht zu Lasten anderer Sortimente (insbesondere Damenoberbekleidung, außerdem Heimtextilien und Kinderbekleidung), welche geringere Verkaufsflächenobergrenzen erhalten sollen.	Wird zur Kenntnis genommen
Die geplanten Umstrukturierungen des Outletcenters Seemaxx werden durch die Stadt Singen kritisch beurteilt. Zwar sind gemäß dem vorliegenden Gutachten der CIMA mit Stand vom Oktober 2024 keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Singens zu erwarten, dennoch bringen die geplanten Umstrukturierungen Veränderungen mit sich, die sich auch in Singen negativ auswirken dürften. Eine Erhöhung der Attraktivität des Centers in Radolfzell führt zu einer erleichterten Vermietbarkeit der dortigen Ladengeschäfte. Hieraus ergeben sich durchaus auch negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Singen.	Im Rahmen der Begutachtung durch die CIMA (Stand Oktober 2024) wurde eine ausführliche, sortimentsbezogene Detailuntersuchung zu möglichen negativen Effekten auf den Einzelhandel in Radolfzell und dem Umland – darunter auch in der Singener Innenstadt und anderen Standorten –

	durchgeführt. Das Gutachten entspricht den allgemein anerkannten fachlichen Standards für städtebauliche und einzelhandelsbezogene Verträglichkeitsanalysen. In der Untersuchung wurde u.a. auch auf vorhandene Vorschädigungen (u.a. Leerstands-bildung) im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Singen hingewiesen und diese entsprechend bei Beurteilung der erwartbaren umsatzseitigen Effekte berücksichtigt. In der umfassenden Untersuchung kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in sämtlichen geprüften Sortimenten gegenüber der Singener Innenstadt auf einem insgesamt niedrigen Niveau liegen und maximal 3 % betragen – in Teilen sogar deutlich darunter. Vor diesem Hintergrund sind negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt, etwa in Form einer zunehmenden Leerstandsproblematik oder einer spürbaren Beeinträchtigung der Versorgungsqualität, mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Auch bei einer kumulierten Betrachtung sämtlicher potenzieller Umlenkungseffekte lassen sich aus städtebaulicher Sicht keine relevanten nachteiligen Auswirkungen für die Innenstadt von Singen im Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung des Seemaxx ableiten. Beim seemaxx in Radolfzell handelt es sich nicht um ein konventionelles Einkaufszentrum, sondern um ein Factory Outlet Center mit einer klar outlet-spezifischen Ausrichtung. Der Einzelhandelsbesatz setzt sich folglich nicht aus klassischen Einzelhandelsbetrieben zusammen, sondern besteht ausschließlich aus Direktverkaufsstellen verschiedener Hersteller, die insbesondere B-Waren sowie Artikel aus vorherigen Kollektionen zu reduzierten
--	--

	Preisen anbieten. Diese besondere Struktur und Positionierung des Standorts soll auch im Zuge der geplanten Anpassung der Sortimentsfestsetzungen ausdrücklich beibehalten werden. Sie ist entsprechend bauleitplanerisch festgesetzt. Vor diesem Hintergrund unterscheidet sich die Vermietungssituation im seemaxx grundlegend von jener in innerstädtischen Handelslagen. Für das Center kommen ausschließlich spezielle Vertriebskonzepte in Betracht, die dem Charakter eines Outlet Centers entsprechen. Daraus ergibt sich, dass zwischen den potenziellen Mietern des seemaxx und denen der Singener Innenstadt – einschließlich des dortigen Einkaufszentrums CANO – keine nennenswerten Überschneidungen bestehen. Insofern sind aus der geplanten Umstrukturierung des seemaxx keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Handelsstandorte in Singen abzuleiten. Zum CIMA-Gutachten wurde ein weiteres Gutachten durch das Büro Acocella erarbeitet. Das Fachgutachten wird dem Verfahren beigelegt. Zusammengefasst kommt dieses zu folgendem Ergebnis: Die geplante Umstrukturierung des FOC seemaxx führt zu keiner nennenswerten Steigerung der Attraktivität, da weder die Gesamtverkaufsfläche noch das Hauptsortiment Bekleidung erweitert werden. Die Zulassung neuer Sortimente betrifft nur rund 380 m² (unter 5 % der Gesamtfläche) und hat daher nur begrenzten Einfluss auf den Sortimentsmix. Eine spürbare Ausweitung des Einzugsgebiets oder zusätzliche Kopplungskäufe sind nicht zu erwarten.
--	---

Die Resilienz des Handels hat sich durch die allgemeine Marktlage, u.a. infolge der Corona-Pandemie, dem fortschreitenden Onlinehandel, der Inflation und des Fachkräftemangels, aber auch des sich aktuell anbahnenden Handelskrieges, stark verändert und erfordert eine sehr große Sensibilität aller Beteiligten. Gewisse Vorschädigungen und Leerstände in der Singener Innenstadt werden auch im Gutachten der CIMA bereits festgestellt. Derzeit werden im Einzelhandel Flächen reduziert. Auch kleinere Verschiebungen hin zu bestimmten Randsortimenten können Kaufkraft lenken, da von ihnen auch eine wichtige Anziehungskraft ausgehen kann.	Zum CIMA-Gutachten wurde ein weiteres Gutachten durch das Büro Acocella erarbeitet. Das Fachgutachten wird dem Verfahren beigelegt. Zusammengefasst kommt dieses zu folgendem Ergebnis: Die Zulassung bisher nicht erlaubter Randsortimente im Seemaxx erweitert das Angebot nur geringfügig, da sie jeweils auf etwa 100 m² Verkaufsfläche begrenzt sind. Eine mit Innenstädten vergleichbare Sortimentsvielfalt entsteht dadurch nicht.
Der Aspekt der Kopplungskäufe findet im Gutachten des Büros CIMA nicht ausreichend Berücksichtigung. Durch eine höhere Attraktivität des Seemaxx durch neue Sortimente würden etwaige zusätzliche Käufe dann vermutlich häufiger dort stattfinden, statt in der Singener Innenstadt.	Die geplante sortimentspezifische Anpassung der Festsetzungen für das Seemaxx in Radolfzell verfolgt das Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Ladeneinheiten flexibler zu gestalten. Dabei sollen die ergänzenden Sortimente ausschließlich auf vergleichsweise kleiner Verkaufsfläche und vorrangig in Form von Randsortimenten innerhalb der bereits bestehenden Stores angeboten werden. Die Schaffung großformatiger neuer Ladenlokale, in denen diese Sortimente als Hauptsortiment geführt würden, ist aufgrund der weiterhin geltenden strengen flächenbezogenen Begrenzungen auch nach einer Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ebenso ist ausdrücklich festzuhalten, dass keine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche vorgesehen ist. Wird Verkaufsfläche für neu hinzukommende Sortimentsgruppen genutzt, so steht diese im Gegenzug nicht mehr für die bislang dort geführten Sortimente – etwa im Bereich Damenoberbekleidung – zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass durch die geringfügige Erweite-

	rung des zulässigen Sortimentsspektrums im Factory Outlet Center seemaxx neue, zusätzliche Kundengruppen angesprochen oder signifikante Umsatzsteigerungen generiert werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass mögliche Umsatzzuwächse in einzelnen Segmenten – beispielsweise der Damenbekleidung – bereits durch die entsprechende Flächenreduktion in diesen Hauptsortimenten weitgehend kompensiert werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel in der Singener Innenstadt primär durch einen ausgewogenen Mix aus filialisierten Betrieben sowie inhabergeführten Fachgeschäften geprägt ist und keine Outlet- oder Off-Price-Konzepte umfasst. Ergo ist nicht anzunehmen, dass etwaige Kopplungskäufe im seemaxx spürbare Auswirkungen auf die Innenstadtlage in Singen entfalten. Zu den Auswirkungen betreffend der Singener Altstadt wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Stadt- und Regionalentwicklungsbüro Acocella durchgeführt. Das Fachgutachten wird dem Verfahren beigelegt. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis. Attraktivitätssteigerung durch die Umstrukturierung Die geplante sortimentspezifische Anpassung im Seemaxx-Center zielt auf eine flexiblere Nutzung bestehender Verkaufsflächen ab, ohne die Gesamtverkaufsfläche zu erweitern oder neue großflächige Läden zu schaffen. Die zulässigen Ergänzungen beschränken sich auf untergeordnete Randsortimente mit geringer Fläche, wodurch keine wesentlichen Attraktivitätssteigerungen oder
--	--

	neue Kundengruppen zu erwarten sind. Laut Gutachten von Acocella wird auch keine spürbare Beeinträchtigung der Singener Innenstadt befürchtet, da weder signifikante Kopplungskäufe noch eine Ausweitung des Einzugsbereichs zu erwarten sind.
Eine Ausschöpfung der Flächen im Outletcenter Seemaxx mit einer höheren Sortimentsdifferenzierung wird daher seitens der Stadt Singen sehr kritisch beurteilt und nicht befürwortet. Gerade die im Rahmen der 2. Änderung angestrebten Randsortimente verfügen über eine sehr hohe Flächenproduktivität, was zu einer Verschiebung der Kaufkraft führen kann. Zudem liegen die Flächenproduktivitäten erfahrungsgemäß bei gleichen Sortimenten in FOCs oft höher als in Fachgeschäften in der Innenstadt. Die Erhöhung der Flexibilisierung der genehmigungsrechtlichen Gegebenheiten in Radolfzell führen unweigerlich zu Verschiebungen mit Tendenzen zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Singen.	Im Rahmen der Untersuchung durch das Büro CIMA wurde dem Umstand angemessen Rechnung getragen, dass es sich beim Einkaufsstandort seemaxx um ein Factory Outlet Center handelt. In diesem Zusammenhang wurden die anzusetzenden Flächenleistungen innerhalb der einzelnen Sortimente – entsprechend den branchentypischen Gegebenheiten von Outlet-Centern – höher bewertet als im konventionellen Fachhandel. Die zugrunde gelegten Annahmen stützen sich auf einschlägige und anerkannte branchenspezifische Grundlagen, darunter insbesondere Kennziffern und Veröffentlichungen des EHI Retail Institute, der Hahn Real Estate Market Reports sowie Struktur- und Marktdaten der Industrie- und Handelskammern. Auch vor diesem Hintergrund konnte das Gutachten die städtebauliche Verträglichkeit gegenüber der Singener Innenstadt bestätigen. Zu den Auswirkungen betreffend der Singener Altstadt wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Stadt- und Regionalentwicklungsbüro Acocella durchgeführt. Das Fachgutachten wird dem Verfahren beigelegt. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis.

	Die Untersuchung der CIMA bestätigt, dass die Umstrukturierung des Seemaxx-Centers keine wesentlichen Auswirkungen auf die Singener Innenstadt hat, da die erwarteten Umsatzumverteilungen mit maximal rund 3 % deutlich unter relevanten Schwellenwerten liegen. Auch bei Berücksichtigung höherer Flächenleistungen oder besonders umsatzstarker Randsortimente bleiben die potenziellen Effekte gering und meist unter der Nachweiskategorie.
Die im Gutachten der CIMA erwähnte Kund*innenbefragung aus dem Oktober 2024 zeigt, dass das Seemaxx mehrheitlich durch Kund*innen aufgesucht wird die nicht aus dem Marktgebiet des Radolfzeller Einzelhandels stammen. Das Outletcenter erschließt also ein Einzugsgebiet, das deutlich über das allgemeine Marktgebiet des Radolfzeller Einzelhandels hinausgeht. Ein nicht unerheblicher Teil der befragten Besucher*innen (insgesamt rd. 11 %) kommt aus den umliegenden größeren Städten Konstanz, Singen und Stockach. Gemäß der Postleitzahlabfrage kommt die größte Anzahl von Kunden außerhalb des Marktgebietes des Radolfzeller Einzelhandels aus Singen. Eine Erweiterung des Angebots führt daher unweigerlich zu einem Verlust an Kaufkraft in der Singener Innenstadt.	Im Zusammenhang mit der Untersuchung des Einzelhandelsstandorts seemaxx wurde durch das Büro CIMA im Oktober an zwei Tagen eine Kund*innenbefragung im Eingangsbereich des Centers durchgeführt. An dieser Erhebung nahmen insgesamt 535 Personen teil. Ergänzend dazu erfolgt innerhalb des Centers eine kontinuierliche Erfassung der Kund*innenherkunft durch die Shopmanager*innen mittels Postleitzahlabfragen. Beide empirischen Datengrundlagen wurden für die Abgrenzung des regelmäßigen Einzugsgebiets herangezogen. Aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals als einziges Factory Outlet Center in der Bodenseeregion verfügt das seemaxx über ein vergleichsweise weit gefasstes Marktgebiet, das insbesondere preisorientierte und zugleich markenaffine Zielgruppen („Schnäppchenjäger“) anspricht. Die Stadt Singen spielt innerhalb des Einzugsgebiets nur eine stark untergeordnete Rolle. Eine detaillierte Auswertung der vorliegenden Daten zeigt, dass lediglich rund 3 % der befragten Kund*innen aus dem Stadtgebiet Singen stammen; bei der Postleitzahlabfrage lag der entsprechende Anteil sogar unter 5 %. Vor dem Hintergrund der

	Einwohnerzahl Singens (ca. 48.000) ist dieser Anteil als äußerst gering zu bewerten. Der überwiegende Teil der Kundschaft des seemaxx stammt aus einem deutlich über den engeren Bodensee-raum hinausreichenden Gebiet. Die genaue räumliche Abgrenzung gestaltet sich aufgrund der heterogenen Herkunftsstruktur schwierig. Es handelt sich um eine Mischung aus gezielt anreisender Kundschaft, die sich vom Outlet-Konzept angesprochen fühlt, sowie aus Tourist*innen, die die Region besuchen. Das seemaxx ist als Factory Outlet Center seit vielen Jahren am Markt etabliert. Nach Einschätzung des vorliegenden Gutachtens ist auch im Falle der geplanten Sortimentsanpassung nicht davon auszugehen, dass sich das regelmäßige Einzugsgebiet des Standorts maßgeblich verändern wird. Ein Abfluss von Kundschaft aus dem Singener Einzelhandel kann aus den vorliegenden Daten folglich nicht abgeleitet werden. Zu den Auswirkungen betreffend der Singener Altstadt wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Stadt- und Regionalentwicklungsbüro Acocella durchgeführt. Das Fachgutachten wird dem Verfahren beigelegt. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis. Die Untersuchung der CIMA bestätigt, dass die Umstrukturierung des Seemaxx-Centers keine wesentlichen Auswirkungen auf die Singener Innenstadt hat, da die erwarteten Umsatzumverteilungen mit maximal rund 3 % deutlich unter relevanten Schwellenwerten liegen. Auch bei Berücksichtigung höherer Flächenleistungen oder besonders
--	--

	umsatzstarker Randsortimente bleiben die potenziellen Effekte gering und meist unter der Nachweisgrenze. 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.
Eine Verschiebung des Besatzes, welcher bisher im Bereich der Markenstores mit dem Schwerpunkt auf dem Mode- und Sportbereich liegt, hin zu den bisher nicht zulässigen Sortimenten Haushaltswaren/GPK, Uhren/Schmuck/Accessoires, Spielwaren, Parfümerie/Kosmetik wird seitens der Stadt Singen nicht zugestimmt. Die Sortimente im Seemaxx würden dann insgesamt praktisch die komplette Sortimentsvielfalt einer Innenstadt wie Radolfzell und Singen abbilden.	Im Zuge der geplanten Sortimentsanpassung im seemaxx Outlet Center sind lediglich geringfügige Erweiterungen in ausgewählten Warengruppen vorgesehen – konkret in den Sortimenten Haushaltswaren/GPK, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik. Die jeweils zulässigen Sortimentsobergrenzen bewegen sich dabei in einem sehr begrenzten Rahmen von etwa 60 bis maximal 120 m² Verkaufsfläche. Zudem ist zu betonen, dass diese Flächen primär als ergänzende Randsortimente innerhalb bestehender Stores realisiert werden sollen. Damit ändert sich die sortimentspezifische Ausgestaltung des seemaxx lediglich geringfügig, von einer kompletten Sortimentsvielfalt einer Innenstadt kann nicht gesprochen werden. Dies verdeutlicht ein Abgleich mit dem Geschäftsbesatz im Stadtzentrum von Singen: Im

	Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurden durch die CIMA aktuelle Bestandserhebungen für die Einzelhandelslagen in Radolfzell und Singen durchgeführt. Diese belegen für die genannten Sortimente ein deutlich umfangreicheres Angebot innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. So entfallen allein in der Singener Innenstadt auf das Sortiment Haushaltswaren/GPK rund 2.340 m², auf Uhren/Schmuck etwa 665 m², sowie auf Parfümerie und Kosmetik rund 1.505 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus besticht eine typische Innenstadt – so auch der zentrale Versorgungsbereich in Singen – neben einem umfangreichen Einzelhandelsangebot verschiedener Sortimente durch einen Besatz aus Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen. Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass die im Rahmen der geplanten Anpassung im seemaxx vorgesehenen Flächen in keinem Verhältnis zu den Angebotsstrukturen in den Innenstadtlagen stehen. Eine auch nur annähernde Abbildung des dortigen Einzelhandelsangebots innerhalb des seemaxx ist angesichts der geringen Flächengrößen nicht möglich. Die geplante Sortimentsveränderung bleibt somit aus städtebaulicher Sicht klar abgrenzbar und wirkt sich nicht wettbewerbsverzerrend zugunsten des Outlet Centers aus. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.
--	---

	Zu den Auswirkungen betreffend der Singener Altstadt wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Stadt- und Regionalentwicklungsbüro Acocella durchgeführt. Das Fachgutachten wird dem Verfahren beigelegt. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: 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.
Fabrikverkaufsstellen, wie sie einst durch Schiesser geprägt waren, sind adäquate ergänzende Nutzungen für das produzierende Gewerbe. Die Entwicklung hin zu einem Einzelhandelsmagneten in der Konstellation eines FOCs, welcher durch die hier vorliegende Änderung auf eine noch größere Vielfalt abzielt wird auch zukünftig durch die Stadt Singen nicht befürwortet.	Bei dem Standort seemaxx handelt es sich um einen mittlerweile langjährig eingeführten Einzelhandelsstandort in Radolfzell, der maßgeblich zur Gesamtattraktivität der dortigen Einzelhandelsausstattung beiträgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind lediglich geringfügige Anpassungen der Sortimentsfestsetzungen vorgesehen, welche gemäß CIMA-Gutachten nicht zu einer Ausweitung der Funktion als Einzelhandelsmagnet mit bspw. einem größeren Einzugsgebiet führen werden.

Das im Mittelzentrum Radolfzell gemäß landes- und regionalplanerischen Festsetzungen eigentlich nicht zulässige „Factory-Outletcenter“ sollte aus Sicht der Stadt Singen den gegenwärtig vorhandenen Besatz beibehalten und keine Verschiebungen innerhalb der Sortimente vornehmen. Die Verlagerung von innenstadtrelevanten Sortimenten führt zu einer Gleichstellung des Outletcenters Seemaxx mit der Radolfzeller Innenstadt. Die letzten Erweiterungen des Seemaxx waren bereits umstritten, weiteren Sortimentserweiterungen wird die Stadt Singen nicht zustimmen.

Durch die Anpassung der Sortimentsfestsetzung des Seemaxx wird keinesfalls eine Gleichstellung mit der Radolfzeller Innenstadt erreicht. Es handelt sich lediglich um geringfügige Flächenergänzungen durch die Sortimente Haushaltswaren/GPK, Uhren/Schmuck/Accessoires und Parfümerie/Kosmetik, weitere zusätzliche Branchen wie bspw. Elektrowaren/Multimedia, die eine Innenstadt prägen können, sind nicht vorgesehen und werden weiterhin ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.

Zu den Auswirkungen betreffend der Singener Altstadt wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Stadt- und Regionalentwicklungsbüro Acocella durchgeführt. Das Fachgutachten wird dem Verfahren beigelegt. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

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]".

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die unteren Bilder auf Seite 63 des Gutachtens des Büro CIMA nicht aus der Singener Innenstadt stammen.	Wird zur Kenntnis genommen
--	-----------------------------------

Stadt Konstanz, Schreiben vom 15.05.2025 sowie 30.05.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung zum Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Saturn“ zur Ergänzung und Flexibilisierung der Sortimente des Factory-Outlet-Center Seemaxx, Radolfzell. Die Auswirkungen dieses Vorhabens auf die Konstanzer Innenstadt als Einzelhandelsstandort und zentraler Versorgungsbereich als Oberzentrum, werden im Gutachten der Cima als unkritisch bewertet. Die prognostizierten Umsatzverteilungsquoten durch die Sortimentsanpassungen für die Innenstadt Konstanz reichen von 1% bei Uhren/ Schmuck/ Accessoires bis zu 4% bei Sport-/Freizeitbekleidung werden auch von Seite der Stadt Konstanz als unkritisch betrachtet. Da keine Änderung der Ausrichtung und keine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche des FOC Seemaxx angestrebt wird, werden die Erkenntnisse des Raumordnungsverfahrens als weiterhin gültig betrachtet, auch in Anlehnung an die Vorabeeschätzung des Regierungspräsidium Freiburg. Im Ergebnis bestehen somit keine Bedenken der Stadt Konstanz. Für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandels der Innenstädte als Teil der Tourismusregion Bodensee bitten wir um weitere Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe hier auch Stellungnahme Stadt Konstanz vom 30.05.2025
Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
„Die Ansiedlung eines FOC außerhalb eines Oberzentrums ist ungewöhnlich, wird von der Stadt Konstanz im Sinne der Gesamtentwicklung der Region aber weiterhin positiv bewertet. Die Auswirkungen des nun beantragten Vorhabens auf die Konstanzer Innenstadt als Einzelhandelsstandort und zentraler Versorgungsbereich als Oberzentrum, werden im Gutachten der Cima bewertet. Die prognostizierten Umsatzverteilungsquoten durch die Sortimentsanpassungen für die Innenstadt Konstanz reichen von 1% bei Uhren/ Schmuck/ Accessoires bis zu 4% bei Sport/Freizeitbekleidung. Diese werden von der untersuchenden CIMA als unkritisch betrachtet. Die Stadt Konstanz beurteilt diese Umverteilungsquote als bedenklich aber tolerierbar.	Wird zur Kenntnis genommen
Da keine Änderung der Ausrichtung und keine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche des FOC Seemaxx angestrebt wird, werden die Erkenntnisse des Raumordnungsverfahrens als weiterhin gültig betrachtet, auch in Anlehnung an die Vorabeeschätzung des Regierungspräsidium Freiburg. Wir bitten allerdings bei dieser Zustimmung um Klarstellung einzelner Sachverhalte: • Diese Zustimmung ist keine stillschweigende Zustimmung zu zukünftigen Flächenausweitungen oder Nutzungsintensivierungen.	Wird zur Kenntnis genommen

• Wir bitten um eine transparente jährliche Evaluation der Sortimentsentwicklung. • Wir betonen, dass strukturelevante Ergänzungen (Gastronomie, Dienstleistungen) auch künftig nur im Konsens mit den benachbarten Städten erfolgen dürfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Neuvermietungen werden grundsätzlich von einem Gutachter auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft. Zudem gibt es eine regelmäßige Evaluierung der aktuellen Sortimentsentwicklungen vor Ort im Seemaxx. Wird zur Kenntnis genommen und befolgt
Im Ergebnis bestehen unter diesen Voraussetzungen somit keine Bedenken der Stadt Konstanz. Für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandels der Innenstädte als Teil der Tourismusregion Bodensee bitten wir um weitere Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Konstanz wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Private Stellungnahmen

Private Stellungnahme I, Schreiben vom 02.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Die vorgesehene Erweiterung des Sortiments im Seemaxx findet nicht meine Zustimmung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Das dürfte auf jeden Fall gegen die Läden in der Innenstadt gehen, die damit dann noch weiter unattraktiv wird. Es ist auch zu befürchten, dass nach einer Weile diese Flächen im Seemaxx dann noch mal erweitert werden sollen, damit es sich rechnet. Aber es muss sich in erster Linie für die Innenstadt rechnen.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungs-

	planänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern. Gemäß des Gutachtens, wird sich die gesamte Verkaufsfläche des Seemaxx von 8.500 m² durch die geplante Sortimentsanpassung nicht verändern. Im Bebauungsplan werden klare Vorgaben und Festsetzungen getroffen.
Es ist im Gegenteil zu überlegen, wie die Fläche vorhandener Läden vergrößert werden könnte, indem z.B. ein Nachbarhaus mit einbezogen wird oder sich ein Geschäft über mehrere Häuser erstreckt.	Die Erweiterung bestehender Läden in der Altstadt ist nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes.
Seit Jahren beklagt man sich über die Verödung der Innenstädte und dass in ihnen nur noch bestimmte Ketten vertreten sind. Eigentlich müssten Firmen aus dem Seemaxx angehalten werden, in die Innenstadt zu ziehen.	Im Gutachten der CIMA, das die Auswirkungen der Änderungen auf den Einzelhandel und die Attraktivität der Innenstadt darstellt, wurde eine Befragung der Besucher des Seemaxx durchgeführt. In dieser hat ein Großteil der Besucher angegeben, dass Sie den Besuch des Seemaxx auch mit einem Besuch der Altstadt verbinden. Auf dieser Grundlage kann festgehalten werden, dass hier das Seemaxx einen Beitrag zur Belebung und Besucherfrequentierung der Altstadt leistet.

Private Stellungnahme II (Einzelhandel), Schreiben vom 10.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Den Plänen der Sortimentserweiterung stehe ich sehr kritisch gegenüber. In der Vergangenheit hatte wir bereits mit einem Umsatzrückgang im Bereich Reisegepäck durch den Samsonite Store zu kämpfen. Seit der Eröffnung des Guess Stores in Herbst 2023, die eine sehr große Auswahl an Handtaschen führen, merken wir dies auch im Bereich „Handtasche“.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Hierbei wurde jedes einzelne Sortiment im Detail betrachtet und auf etwaige Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel in Radolfzell und dem Umland geprüft. Die Begründung von Umsatzrückgängen in der Vergangenheit lässt sich nicht ohne weiteres auf ein bestimmtes Vorhaben zurückführen. In den vergangenen Jahren haben

	vielfältige Effekte auf den stationären Einzelhandel gewirkt (u.a. Onlinehandel, Inflation), sodass kein singulärer Zusammenhang mit der Eröffnung eines Guess Stores im Seemaxx festgestellt werden kann.
Durch die Nähe zu Singen und Konstanz, sowie den Onlinehandel, stehen wir bereits jetzt schon sehr unter Druck. Die gewünschte Sortimentserweiterung der Kintyre würde diesen noch zusätzlich erhöhen und für Schließungen und Leerstände in der Innenstadt sorgen. Hier wären sicher auch Geschäfte, die seit Jahrzehnten den Radolfzeller Einzelhandel beleben, betroffen.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Hierbei wurde jedes einzelne Sortiment im Detail betrachtet und auf etwaige Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel in Radolfzell und dem Umland geprüft. Die Begründung von Umsatzrückgängen in der Vergangenheit lässt sich nicht ohne weiteres auf ein bestimmtes Vorhaben zurückführen. Im Rahmen der Untersuchung wurden die genannten Rahmenbedingungen des stationären Einzelhandels berücksichtigt und folglich eine sensible Einordnung erwartbarer Umsatzumverteilungen vorgenommen.

Private Stellungnahme III (Einzelhandel), Schreiben vom 13.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Mit großer Besorgnis nehmen wir die Überlegungen wahr, im Seemaxx Outlet Center möglicherweise Spielwaren und andere neue Produktgruppen zuzulassen. Trotz der bisher erklärten Einschränkungen, wie der sogenannten 5%-Klausel – die vorsieht, dass zum Beispiel nicht mehr als 5% der Gesamtfläche für diese neuen Sortimente genutzt werden dürfen – bleibt unsere Existenzangst bestehen.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haus-

	haltswaren, Uhren/Schmuck/Accessoires sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.
Derzeit gibt uns die Centermanagerin (seemaxx) die Zusicherung, dass diese Regelung kontrolliert wird. Doch was geschieht, wenn sie eines Tages nicht mehr in ihrer aktuellen Funktion tätig ist? Wer garantiert dann, dass diese Kontrolle weiterhin konsequent und im Sinne der getroffenen Vereinbarungen erfolgt? Ohne eine verlässliche und langfristige Kontrolle sehen wir die Gefahr, dass diese Beschränkung schrittweise aufgeweicht wird.	Die genannten Regelungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Eine Anpassung des Sortiments, die sich nicht an die Vorgaben des Bebauungsplanes hält, ist nicht genehmigungsfähig. Die Kontrolle der Vorgaben des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Radolfzell. Auch in der Vergangenheit hat die Stadt Radolfzell in regelmäßigem Turnus (alle 2 Jahre) eine Überprüfung des Einhaltens der Verkaufsflächen- sowie Sortimentsobergrenzen veranlasst. Ein Abweichen von den Festsetzungen wurde zu keinem Zeitpunkt festgestellt. Diese Vorgehensweise wird auch nach Änderung des Bebauungsplans fortgesetzt, unabhängig von den Personalien im seemaxx.
Unsere größte Sorge ist, dass eine erstmalige Erweiterung des Sortiments Tür und Tor für weitere Ausnahmen öffnet. Wird dieser Vertrag einmal gelockert, könnten in Zukunft weitere Produktgruppen hinzukommen – was die Konkurrenzsituation für den Einzelhandel in der Innenstadt deutlich verschärfen würde. Wenn Kunden bereits im Outlet Center die Möglichkeit haben, kleinere Artikel wie Spielwaren zu erwerben, werden sie möglicherweise nicht mehr den Weg in die Innenstadt zu den Fachgeschäften finden. Wenn das Geld ausgegeben ist, ist es ausgegeben, dann werden weniger Kunden die Innenstadt besuchen, da sie alles in einem Haus bekommen haben.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Die vorgesehene Änderung der Sortimentsfestsetzungen des Bebauungsplans dient der langfristigen Sicherung des Factory Outlet Centers seemaxx. Eine

	weitere Sortimentsanpassung einhergehend mit einem Bebauungsplanänderungsverfahren wird nicht angestrebt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck, Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern. Gemäß des Gutachtens, wird sich die gesamte Verkaufsfläche des Seemaxx von 8.500 m² durch die geplante Sortimentsanpassung nicht verändern. Im Bebauungsplan werden klare Vorgaben und Festsetzungen getroffen.
Die Existenzangst vieler Einzelhändler ist real und akut. Wir stehen bereits jetzt unter großem Druck, und jede weitere Schwächung unserer Position könnte gravierende Folgen für die Vielfalt und Attraktivität der Innenstadt haben. Aus diesem Grund lehnen wir die geplante Erweiterung des Sortiments im Seemaxx Outlet Center entschieden ab. Ein Sortiment wie z.B. Kinderwagen oder Kindersitze, wäre etwas, dass es in der Stadt nicht gibt.	Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse erarbeitet. Diese berücksichtigt die aktuellen Rahmenbedingungen und "Druck-Momente" des Einzelhandels in angemessenem Umfang. Die Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilungen wurde vom Gutachterbüro sensibel vorgenommen. Dabei kommt es zu dem Ergebnis, dass keine nachhaltig negativen Effekte auf die Radolfzeller Innenstadt entstehen. Die Fa. Kintyre ist darum bemüht, im Center vorrangig Handelsmarken anzusiedeln, die eine Ergänzung zum Bestand in der Radolfzeller Innenstadt darstellen.

Wir appellieren an alle Entscheidungsträger, die langfristigen Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel zu bedenken und den Schutz der bestehenden Geschäfte sicherzustellen. Die Belebung der Innenstadt und der Erhalt eines vielfältigen Angebots sollten im gemeinsamen Interesse stehen.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.
--	---

Stellungnahme Kurzprotokoll der Diskussionsrunde mit Einzelhändlern und Bürgerinnen und Bürger vom 17.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Zusammenfassung der Diskussionspunkte • Parkplätze öffentliche Parkplätze für die Altstadt in schlechtem Zustand sind (Messeplatz, Weinmeyer-Areal). Parkgebühren werden inzwischen auch am Wochenende erhoben. Schreckt Menschen ab, die einfach mal in der Altstadt flanieren möchten. Mit den Parkgebühren soll auch erreicht werden, dass mehr Menschen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit Fahrrad oder gar zu Fuß in die Innenstadt kommen. Gerade am Bahnhof sehe man, dass durch die Nähe auch viele Besucher aus den umliegenden Gemeinden kommen (Engen, Singen, Stockach, Allensbach bis Konstanz)	Wird zur Kenntnis genommen. Zu den Maßnahmen zählt die Innenstadtstrategie mit Sofort sowie Langfrist-Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt. Des Weiteren wird die Entwicklung des gesamten Bahnhofsareals vorangetrieben. Wie in der Stellungnahme benannt laufen bezüglich des angesprochenen Konzeptes der Aktionsgemeinschaft Radolfzell derzeit Abstimmungen mit der Stadt.
Achse: Seemaxx – Altstadt – Bahnhof – See Stadt hat das Versprechen der Seemeile nicht eingehalten. Die Strecke sei immer noch unattraktiv. Das Bahnhofsareal ist noch nicht entwickelt. So werde kein Besucher des Seemaxx in die Altstadt gelockt.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch vorherigen Punkt „ Parkplätze “
Altstadt sei nett, zum Verweilen Aber: Die Angebote zwischen Seemaxx und Altstadt sollten ergänzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Strategie zur Stärkung der Radolfzeller Altstadt Es wird angemahnt, dass in Radolfzell kein Leitbild erkennbar ist, wohin sich die Altstadt langfristig entwickeln könnte. Radolfzell ist besonders. Allein schon dadurch, dass es noch nie die eine Einkaufsstraße gab. Es wird auf die Kleinteiligkeit der Läden verwiesen, was (noch) gut funktioniert. Daher werde die Stadt auch bis dato gut mit dem Seemaxx ergänzt. ->geplante Änderungen müssen daher gut abgestimmt sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch vorherigen Punkt „ Parkplätze “
„Fehlbesetzungen der Läden“ / Wandel im stationären Einzelhandel und damit auch in der Funktion einer Innenstadt Einerseits wird angemerkt, dass durch die Neubelegung von ehemaligen Läden mit Versicherungsbüros, Kanzleien oder Ähnlichem eine „Fehlbesetzung“ der Ladenflächen in der Altstadt zu verzeichnen ist. Gleichzeitig wird aber auch anerkannt, dass sich die Funktion einer Innenstadt ändert (siehe Punkt Aufenthaltsqualität, Strategie zur...).	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufenthaltsqualität Da der stationäre Einzelhandel immer mehr Schwierigkeiten hat (Konkurrenz zum Onlinehandel), ändert sich auch der Grund, weswegen Innenstädte besucht werden. Daher die Forderung der Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt (Qualität der öffentlichen Räume, der Gastronomie u.a.)	Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Stadt Radolfzell werden bereits kurz, sowie langfristige Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt umgesetzt.
Second Hand /Basar Es wird darüber diskutiert, ob die Altstadt nicht zusätzlich zum FOC (das hochwertige Kleidung anbietet), auch durch Second-Hand-Läden, Basare etc. gestärkt werden solle. (aktuell: Diakonie / Second Heaven) Grundsätzlich wird dies als sinnvoll erachtet (Klima-, Umweltschutz, Nachhaltigkeit; Menschen mit weniger Einkommen). Es widerspricht jedoch oft den Interessen des Einzelhandels, der seine Ware verkaufen möchte. Idee: Dies als zeitlich begrenzte Pop-Up-Stores im Seemaxx bzw. auch in der Altstadt (bspw. Höllturmpassage) zu organisieren. Auch im Seemaxx fallen Artikel an, die nicht verkauft werden können. Auch diese könnten ggf. in einem Pop-Up-Store verkauft werden. Gerade im Fahrradbereich existieren Fahrradbörsen in der Altstadt -> Stadtmarketing	Wird zur Kenntnis genommen. Die hier genannten Ideen und Vorschläge sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
verwaahrloste Ecken in der Altstadt In der Altstadt würden Ecken existieren, um die sich die Stadt zu wenig kümmere (verwaahrlostes Grundstück in der Löwengasse / Hotel Viktoria u.a.). Teilweise liege auch Müll herum. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke teilweise in Privathand sind und die Stadt nicht unbedingt darauf Zugriff hat.	Wird zur Kenntnis genommen.
Stadtmarketing / City Manager Da die Einzelhändler nicht alles nebenberuflich leisten könnten, wird auf die Pflicht der Stadt hingewiesen, mehr zu tun (City Manager!)	Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Stadt Radolfzell werden bereits kurz, sowie langfristige Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt umgesetzt.
Verkaufsfläche (VKF) der Altstadt in Bezug zum Seemaxx Um die geplanten Änderungen besser einordnen zu können, wird angeregt im Zuge des Verfahrens die vorhandenen VKs der Altstadt mit denen im Seemaxx in Beziehung zu setzen.	Durch die CIMA wurde ein Gutachten zu den Auswirkungen von Anpassungen des Sortiments im Seemaxx auf die Altstadt durchgeführt. In dem Gutachten wurden Angaben zu den Verkaufsflächen der Innenstadt, sowie der Gesamtstadt und dem Seemaxx gemacht. Eine Änderung der Gesamtverkaufsfläche im Seemaxx ist nicht vorgesehen.

Shopping Center / Factory Outlet-Center Es besteht die Befürchtung, dass, falls das Seemaxx Sortimentserweiterungen bekomme, werde es zukünftig alles zu kaufen geben was es in den Shopping Centern (Lago Konstanz, Cano Singen) auch gebe. Dazu wird auf die besonderen Bedingungen in einem FOC hingewiesen. Das Seemaxx ist zudem aufgrund der Historie ein „reines“ FOC. Im Seemaxx dürfen ausschließlich folgenden Produktgruppen in einem Marken-Store verkauft werden: - o 2. Wahl-Markenartikel - o Auslaufmodelle - o Restposten - o Waren zu Testzwecken - o Waren aus Überhangproduktionen nicht zulässig sind bisher: - o Läden mit anderen Sortimenten - o Randsortimente (Vorkassenbereich) Nichtsdestotrotz muss darauf geachtet werden, dass der Charakter des FOC Seemaxx nicht verwässert wird (siehe Punkt: Seemaxx soll nur Sortimente verkaufen, die es in der Radolfzeller Altstadt nicht gibt). Eine Anpassung des bestehenden Städtebaulichen Vertrages bietet zusätzlich zum B-Plan die Möglichkeit zur detaillierten Vereinbarung der „neuen Spielregeln“ für das Seemaxx.	Beim Seemaxx in Radolfzell handelt es sich nicht um ein konventionelles Einkaufszentrum, sondern um ein Factory Outlet Center mit einer klar outlet-spezifischen Ausrichtung. Der Einzelhandelsbesatz setzt sich folglich nicht aus klassischen Einzelhandelsbetrieben zusammen, sondern besteht ausschließlich aus Direktverkaufsstellen verschiedener Hersteller, die insbesondere B-Waren sowie Artikel aus vorherigen Kollektionen anbieten. Eine Änderung des FOC-Charakters wird nicht angestrebt.
Seemaxx soll nur Sortimente verkaufen, die es in der Radolfzeller Altstadt nicht gibt Das B-Planverfahren soll klären, was aus den 3 Sortimentsgruppen „altstadtverträglich“ realisiert werden kann. Dazu wird vom Vorhabenträger ein Planungsbüro beauftragt, das aus den Wünschen des Seemaxx, den Anregungen und Einwänden der Händler und aus der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange rechtlich sichere Festsetzungen der B-Planänderung arbeiten soll. Dieser Vorschlag muss am Ende vom Rat der Stadt beschlossen werden.	Auf Grundlage des vorliegenden CIMA-Gutachtens erscheint eine moderate Sortimentsanpassung im FOC Seemaxx städtebaulich vertretbar, sofern keine wesentliche Konkurrenz zur Angebotsstruktur der Altstadt entsteht. Die im Gutachten geprüften neuen Sortimente wurden hinsichtlich ihrer Relevanz für den zentralen Versorgungsbereich als unkritisch eingestuft. Die städtebauliche Steuerung erfolgt über klar definierte Verkaufsflächenbegrenzungen sowie die Einschränkung einzelner Warengruppen auf untergeordnete Randsortimente. Damit wird dem Ziel, die Altstadt in ihrer Versorgungsfunktion zu schützen, Rechnung getragen. Die abschließende Entscheidung über die Abwägung und Festsetzung trifft der Gemeinderat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Einkaufsverhalten Verschiedene Personengruppen haben unterschiedliche Einkaufsverhalten. Beispielsweise gibt es Menschen, die eher in der Altstadt einkaufen und wenn, dann nur ganz gezielt im Seemaxx (gerade aus der einheimischen Bevölkerung) „shoppen“. Dann gebe es die, die gern im Seemaxx bummelten und evtl. gar nicht daran interessiert sind, nach längerem Einkaufsbummel anschließend noch in die Altstadt zu gehen. Dies sollte nochmals genauer untersucht werden. Es wird auf das CIMA-Gutachten verwiesen. Laut Umfrage aus dem Oktober 2024 verbinden ca. 1/3 der Besucher des Seemaxx einen dortigen Besuch mit einem Besuch in der Altstadt. Derzeit hat das Seemaxx knapp 1 Mio. Besucher pro Jahr.	Wird zur Kenntnis genommen. Laut Umfrage aus dem Oktober 2024 verbinden ca. 1/3 der Besucher des Seemaxx einen dortigen Besuch mit einem Besuch in der Altstadt. Derzeit hat das Seemaxx knapp 1 Mio. Besucher pro Jahr. Befragungen zum Einkaufsverhalten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
Seemaxx sei unattraktiv / „kaufe nur in der Innenstadt“ siehe Punkt zum Einkaufsverhalten	Siehe Punkt Eininkaufsverhalten.
Zusammenarbeit Einzelhändler und Seemaxx Es wird eine weitergehende Zusammenarbeit zwischen den Einzelhändlern der Altstadt und dem Seemaxx angestrebt. Die Stadt sollte dies unterstützen (Stadtmarketing). Das Seemaxx selbst hat daran großes Interesse (Synergieeffekte).	Wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen in Bezug auf Zusammenarbeit zwischen Einzelnen Parteien sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.
Verkauf durch Radolfzeller Einzelhändler im Seemaxx? Die Idee ist, dass Einzelhändler aus der Altstadt eine Marke aus Ihrem Sortiment exklusiv im Seemaxx verkaufen. Dazu wird auf die Unterscheidung zwischen FOC und „normalem“ Shopping-Center verwiesen. Das Seemaxx darf nur an Marken bzw. an deren Lizenznehmer vermieten. Der Charme eines Ladens, der von Radolfzeller Einzelhändlern im FOC betrieben wird, liegt darin, dass der Umsatz und Gewinn sozusagen in Radolfzell bleibt. Andererseits ist dies mit großem logistischem Aufwand und einem erhöhten Mietaufwand verbunden. Dies muss sich am Ende rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Charakteristik des FOC-muss hierbei berücksichtigt werden. Im Seemaxx dürfen ausschließlich folgenden Produktgruppen in einem Marken-Store verkauft werden: o 2. Wahl-Markenartikel o Auslaufmodelle o Restposten o Waren zu Testzwecken o Waren aus Überhangproduktionen nicht zulässig sind bisher: o Läden mit anderen Sortimenten o Randsortimente (Vorkassenbereich)

Gesamtstellungnahme Aktionsgemeinschaft Radolfzell e.V. vom 25.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Im Rahmen dieses Verfahrens nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch wir als Aktionsgemeinschaft Radolfzell e.V. gefragt, im Namen der Händlerschaft in unserer Stadt zu diesem Anliegen Stellung zu nehmen. Für diese Stellungnahme haben wir unsere Mitglieder am 12. März 2025 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, an der Frau [REDACTED] die Erweiterungswünsche hinsichtlich des seemaxx Outlets vorgestellt hat. Den Austausch mit unseren Mitgliedern an diesem Abend möchten wir in der folgenden Stellungnahme zusammenfassen und auch unsere Sichtweise als Vorstand und Beirat darlegen. Uns als Vorstand und Beirat der Aktionsgemeinschaft ist sehr daran gelegen, die Meinungen unserer Mitglieder wiederzugeben, denn sie sind so vielschichtig wie die Handelslandschaft in unserer Stadt. Wir nehmen in unsere Stellungnahme an diversen Stellen die Originalzitate aus den Sitzungen auf, um die Meinungen unverfälscht und ohne Wertung wiederzugeben (die Transkription der Sitzungen liegen vor und können auf Wunsch eingesehen werden).	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir gliedern unsere Stellungnahme in nachstehende Punkte, die dem Aufstellungsbeschluss entsprechen: A. Sortimentsverschiebung bzw. Lockerung der Sortimentsrestriktionen innerhalb der zulässigen Sortimente (Umschichtung Damenoberbekleidung zu Herrenoberbekleidung sowie Sport- und Freizeitbekleidung) B. Untergeordnete Sortimentserweiterung bzw. Genehmigung von markenreinen Zusatzsortimenten in den Shops C. Genehmigung von zusätzlichen Sortimenten in neuen Marken-Stores bzw. Erweiterung der Verkaufssortimente aus zusätzlichen, derzeit ausgeschlossenen Produktgruppen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A. Sortimentsverschiebung bzw. Lockerung der Sortimentsrestriktionen innerhalb der zulässigen Sortimente Die gewünschte Sortimentsverschiebung bzw. die Lockerung der bestehenden Sortimentsrestriktionen in Form der Umschichtung von Damen- zu Herrenoberbekleidung bzw. Sport- und Freizeitbeklei-	Wird zur Kenntnis genommen.

derung stellt für die Aktionsgemeinschaft kein Problem dar – unter der Voraussetzung, dass die Sortimente den Vorgaben entsprechen, was in einem Outlet Center verkauft werden darf (keine aktuelle Ware etc.) und dies auch regelmäßig überprüft wird. Keiner der Teilnehmer an der Informationsveranstaltung hat sich gegen die dargestellte gewünschte Sortimentsverschiebung innerhalb der schon jetzt zulässigen Sortimente ausgesprochen.	
B. Untergeordnete Sortimentserweiterung bzw. Genehmigung von markenreinen Zusatzsortimenten in den Shops Bei diesem Punkt gibt es ein leicht differenziertes Stimmungsbild. Bei den anwesenden Mitgliedern der Aktionsgemeinschaft geht es vorwiegend um den Bereich Brillen und Spielzeug, da dies beispielsweise das Angebot von Spielwaren Swars und Optik Wehrle betrifft. Besonders im Zuge der zunehmenden Kaufzurückhaltung merkt [REDACTED] Spielwaren Swars an, wie sich ihrer Ansicht nach der Konsument verhalten wird: „Deswegen, solange es im seemax keine Spielwaren waren, haben wir oft gehört, wir mussten jetzt noch zu euch kommen, weil sonst hat mein Kind noch nichts gekriegt und das ist so. Die kennen uns die Leute oder wir sind auch weitbekannt - sie kommen zum Teil schon auch wegen uns, weil sie einfach mal wieder in ein schönes, altes Spielwarengeschäft gehen wollen, in einen Laden, den man einfach so sonst auch nirgends mehr hat. Wenn allerdings dann eben das Geld an anderer Stelle ausgegeben ist, ist das Geld ausgegeben und dann kommen sie einfach nicht mehr. Wenn dann das Kuscheltier im seemax besser gefallen hat oder das Kind das halt gleich haben will, dann geben sie dieses Geld einfach nicht mehr bei uns aus.“	Auf Grundlage des vorliegenden CIMA-Gutachtens erscheint eine moderate Sortimentsanpassung im FOC Seemaxx städtebaulich vertretbar, sofern keine wesentliche Konkurrenz zur Angebotsstruktur der Altstadt entsteht. Die im Gutachten geprüften neuen Sortimente wurden hinsichtlich ihrer Relevanz für den zentralen Versorgungsbereich als unkritisch eingestuft. Die städtebauliche Steuerung erfolgt über klar definierte Verkaufsflächenbegrenzungen sowie die Einschränkung einzelner Warengruppen auf untergeordnete Randsortimente. Damit wird dem Ziel, die Altstadt in ihrer Versorgungsfunktion zu schützen, Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.
Auch für [REDACTED], Optik Wehrle, besteht in der Genehmigung markenreiner Zusatzsortimente für ihr Geschäft (und das der anderen Optiker in der Stadt) ein Risiko, wenn es um den Bestand oder die Neuaufnahme bestimmter Marken geht: „Mich betreffen jetzt die Brillen, wo ich jetzt einfach auch mal die Anfrage stelle, sind zum Beispiel für mich jetzt gerade zwei Hersteller im seemaxx, die ich eigentlich vorhabe aufzunehmen. Wenn aber natürlich hier Brillen ein Thema werden, dann muss ich mir das echt überlegen, ob ich da dann ein Rückzieher mache,	Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des vorliegenden CIMA-Gutachtens erscheint eine moderate Sortimentsanpassung im FOC Seemaxx städtebaulich vertretbar, sofern keine wesentliche Konkurrenz zur Angebotsstruktur der Altstadt entsteht. Die im Gutachten geprüften

weil für mich bringt es denn ja in dem Fall nichts mehr. Und da wäre auch von meiner Seite das Interesse, dass offengelegt wird, wer eventuell was verkaufen möchte für die Zukunft.“	neuen Sortimente wurden hinsichtlich ihrer Relevanz für den zentralen Versorgungsbereich als unkritisch eingestuft. Die städtebauliche Steuerung erfolgt über klar definierte Verkaufsflächenbegrenzungen sowie die Einschränkung einzelner Warengruppen auf untergeordnete Randsortimente. Damit wird dem Ziel, die Altstadt in ihrer Versorgungsfunktion zu schützen, Rechnung getragen.
Im Laufe der Diskussion wird deutlich, dass es bei diesem Punkt eine klare Regelung für die Definition des „Verkaufs in geringem Umfang“ geben muss. Die Anwesenden diskutieren, ob es eine Begrenzung, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages möglich ist, in Form festgelegter Stückzahlen pro Shop oder beispielsweise 5% der Verkaufsfläche erfolgen soll. Allerdings ist für alle klar, dass die 5%-Regelung für kleine Flächen für uns akzeptabel ist, bei großen Flächen dagegen nicht. Stückzahlen scheinen möglicherweise eine bessere Alternative darzustellen. Diese Frage muss sicherlich nochmals eingehend diskutiert werden, eine abschließende Empfehlung wurde während der Informationsveranstaltung nicht ausgesprochen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Verkaufsflächenobergrenze wird entsprechend dem CIMA-Gutachten festgesetzt.
C. Genehmigung von zusätzlichen Sortimenten in neuen Marken-Stores bzw. Erweiterung der Verkaufssortimente aus zusätzlichen, derzeit ausgeschlossenen Produktgruppen. Bei diesem Punkt ergibt sich ein anderes Stimmungsbild unter den Anwesenden: In der Diskussion während des Informationsabends werden besonders die Sorgen der [REDACTED] von Spielwaren Swars für den Bereich Spielwaren deutlich. Für sie ist entscheidend, welche Marken schlussendlich einen Shop eröffnen werden: „Wenn es dann auch noch ein Lego-Store ist zum Beispiel, fällt für uns halt einfach eine Säule weg, die für uns sehr viel Gewicht hat. Wie das dann aussieht, weiß ich nicht. Wenn es dann wirklich nur alte Produkte sind oder eben das, was halt einfach im Outlet verkauft werden darf und die normale Charge jetzt nicht unbedingt tangiert, kann ich wahrscheinlich auch damit leben. Aber wenn ich dann Lego komplett rausschmeißen muss, weil es bei mir einfach nicht mehr läuft, dann tut mir das exorbitant weh.“ [REDACTED]	Wird zur Kenntnis genommen.
An dieser Stelle stellt sich die Frage, wie Beschränkungen in den statischen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können, die die innerstädtischen Handelsgegebenheiten schützen können.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des vorliegenden CIMA-Gutachtens erscheint eine moderate Sortimentsanpassung im FOC Seemaxx städtebaulich

In einer nach der Veranstaltung an uns eingereichten Stellungnahme verdeutlichen [REDACTED] und [REDACTED] ihre Sorge, die mit der Genehmigung zusätzlicher Sortimente einhergeht (siehe ausführliche Stellungnahme Swars im Anhang): „Unsere größte Sorge ist, dass eine erstmalige Erweiterung des Sortiments Tür und Tor für weitere Ausnahmen öffnet. Wird dieser Vertrag einmal gelockert, könnten in Zukunft weitere Produktgruppen hinzukommen – was die Konkurrenzsituation für den Einzelhandel in der Innenstadt deutlich verschärfen würde. Wenn Kunden bereits im Outlet Center die Möglichkeit haben, kleinere Artikel wie Spielwaren zu erwerben, werden sie möglicherweise nicht mehr den Weg in die Innenstadt zu den Fachgeschäften finden. Wenn das Geld ausgegeben ist, ist es ausgegeben, dann werden weniger Kunden die Innenstadt besuchen, da sie alles in einem Haus bekommen haben.“	vertretbar, sofern keine wesentliche Konkurrenz zur Angebotsstruktur der Altstadt entsteht. Die im Gutachten geprüften neuen Sortimente wurden hinsichtlich ihrer Relevanz für den zentralen Versorgungsbereich als unkritisch eingestuft. Die städtebauliche Steuerung erfolgt über klar definierte Verkaufsflächenbegrenzungen sowie die Einschränkung einzelner Warengruppen auf untergeordnete Randsortimente. Damit wird dem Ziel, die Altstadt in ihrer Versorgungsfunktion zu schützen, Rechnung getragen.
Die Befürchtung, dass diese zusätzlichen Sortimente den innerstädtischen Handel grundsätzlich in seiner Existenz gefährden, teilt auch [REDACTED] Buchhandlung am Obertor: „Und wenn dem Swars jetzt das Wasser abgegraben wird in irgendeiner Art und Weise, glaube ich schon, dass es mich tangiert. Weil dann gibt es den Swars nicht mehr, und dann ist schon ein großer Anziehungspunkt von Radolfzell weg. Und dieser sich steigernde Leerstand in der Altstadt macht mir persönlich schon auch Sorgen. Ja, weil, abgesehen davon, dass es nicht hübsch ist, ist natürlich dann jeder Schuhladen, der jetzt fehlt, oder jeder irgendwas, jedes Café, was zumacht, jedes Restaurant, was nicht mehr aufhat, vermindern natürlich auch die Qualität so einer alten Stadt.“	Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des vorliegenden CIMA-Gutachtens erscheint eine moderate Sortimentsanpassung im FOC Seemaxx städtebaulich vertretbar, sofern keine wesentliche Konkurrenz zur Angebotsstruktur der Altstadt entsteht. Die im Gutachten geprüften neuen Sortimente wurden hinsichtlich ihrer Relevanz für den zentralen Versorgungsbereich als unkritisch eingestuft. Die städtebauliche Steuerung erfolgt über klar definierte Verkaufsflächenbegrenzungen sowie die Einschränkung einzelner Warengruppen auf untergeordnete Randsortimente. Damit wird dem Ziel, die Altstadt in ihrer Versorgungsfunktion zu schützen, Rechnung getragen.
Aus Sicht der Aktionsgemeinschaft braucht es in der Zukunft eine deutlich attraktivere und stärkere Innenstadt als heute, die weit mehr Anziehungspunkte als guten Handel und gute Gastronomie bietet. Generell sind sich alle Anwesenden einig, dass das seemaxx für Radolfzell seit seinem Bestehen ein Glücksfall für unsere Stadt ist. [REDACTED] bringt es in seinem Statement auf den Punkt: „Und ich sage mal, Radolfzell geht nicht ohne seemaxx und seemaxx nicht ohne Radolfzell – da bin ich bei Ihnen.“	Wird zur Kenntnis genommen.

Uns als Aktionsgemeinschaft ist bewusst, dass die derzeitige Situation für alle Händler, gleich ob innerstädtischer Fachhandel oder Outlet Center, eine große Herausforderung ist, die sich in absehbarer Zukunft weiter verschlechtern wird: Der Onlinehandel boomt und nimmt weiterhin zu, das Angebot in unseren Nachbarstädten steigt (CANO Singen, Zalando Konstanz etc.), die Pandemie hat das Kundenverhalten nachhaltig in Richtung Onlinekäufe verändert und die Kaufzurückhaltung durch die Krisen ist groß. Dennoch wollen Menschen unter Menschen sein und eine Stadt ist ein perfekter Platz dafür. Allerdings nur, wenn sie einen sauberen, sicheren und äußerst attraktiven Gesamteindruck vermittelt. Daher ist der für uns entscheidende und wichtigste Punkt, eine Gesamt-Konzeption für die innerstädtische Entwicklung zur Positionierung von Radolfzell als attraktive Einkaufsstadt – mit dem See und dem Bahnhofsareal im Süden, der attraktiven historischen Innenstadt im Zentrum und dem seemaxx Outlet im Norden. Bereits bei der Konzeption des heutigen seemaxx Outlet Centers wurde die Wichtigkeit einer funktionierenden Achse zwischen dem Outlet Center im Norden und dem See im Süden – mit der attraktiven Altstadt in der Mitte – immer betont. Von städtischer Seite wurde damals zugesagt, diese Achse konsequent zu entwickeln und den Seezugang deutlich attraktiver zu gestalten	Wird zur Kenntnis genommen.
Bis heute, fast 20 Jahre nach Eröffnung des seemaxx Outlets, gibt es keine Entwicklung, die aus Handelssicht in diese Richtung geht. Wir halten auch die rasche Entwicklung des Bahnhofsareals für unerlässlich, um der Stadt die Flächen zu geben, die sie heute nicht hat und um die Vielfalt darstellen zu können, die es braucht, um im Wettbewerb gegen Online-Handel und Nachbarstädte bestehen zu können.	Wird zur Kenntnis genommen.
In diesem Punkt herrscht große Einigkeit unter den Anwesenden der Informationsveranstaltung: „Das Versprechen war 2006 da, das war 2016 da, dass im Gegenpol zum seemax in der Altstadt was passiert, am See was passiert. Und die Zeiten haben sich geändert von 2006 bis jetzt, das sind fast 20 Jahre, ich gebe ihm da 100% Recht, es muss mehr Event sein, es muss vermarktet werden, die Altstadt und so weiter muss einen Gegenpol geben. Also jetzt ist vielleicht immer so, aber als seemax aufgemacht wurde oder auch 2016 als es erweitert wurde, wenn man vom seemax in die Stadt gelaufen ist, dann hat man genau gesehen, bis wohin HESTA investiert hat und wo die Stadt letztendlich nachher anfängt. Und ich glaube, das sieht man immer noch ganz gut und das muss unbedingt jetzt endgültig mal in die Wege geleitet werden bzw. da muss sich mal richtig was tun, weil wenn der seemax hohe Frequenz hat, dann profitieren wir glaube ich auch in der Innenstadt davon.“ [REDACTED] Zweirad Joos	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir sehen es als absolut prioritäre Aufgabe, unsere Innenstadt aufzuwerten, um die Frequenz deutlich zu stärken. Dazu braucht es zukunftsfähige Konzepte wie beispielsweise neue Event- und Veranstaltungsformate (siehe Ideenpapier Aktionsgemeinschaft). [REDACTED], Bora Sauna und Hotel, merkt an dieser Stelle an: „Wichtig ist halt die Innenstadt. Das liegt natürlich nicht an Ihnen, sondern wirklich an der Stadt. Zwischen See und seemaxx, da wäre es so viel	Wird zur Kenntnis genommen.

Potenzial, was man machen könnte, dass meiner Meinung der Einzelhandel in der Stadt oder die Gastronomie überhaupt nicht leiden müsste. Da fehlt einfach das komplette Event, bei Ihnen genauso wie in der Stadt genauso wie am See. Wenn ich nur höre, dass der Stadtrat sagt, eine Eisdiele am längsten Seeufer rentiert nicht, dann muss ich sagen, das tut mir leid. Dann ist das eigentlich für mich, das war schon vor 100 Jahren so, wir können es auch grad so lassen. Und da liegt für mich der Konsens und da sehe ich für den Einzelhandel den Gewinn: Mehr Besucher bedeutet mehr Geschäft.“	
Außerdem muss aus unserer Sicht auf die rasche Umsetzung von Maßnahmen gesetzt werden, die der Radolfzeller Innenstadt zu nachhaltigen, aufmerksamkeitsstarken, kreativen und krisenfesten Alleinstellungsmerkmalen verhelfen (Stichwort Beschattung). Unter diesen Voraussetzungen sehen wir bessere Bedingungen für den innerstädtischen Handel, um auch gegen die zusätzlichen Sortimente im seemaxx Outlet gewappnet zu sein. Uns erscheint es unerlässlich, deutliche Signale von Seiten der Stadt zu geben, die verlässlich und verbindlich in eine gute Zukunft der Innenstadt weisen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahme IV, (Einzelhandel), Schreiben vom 27.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
vielen Dank für die Stellungnahmen. Ich fände es als Argument noch gut zu erwähnen, dass die Outlet-Stores keine Gewerbesteuer hier vor Ort zahlen im Gegensatz zu uns lokalen Händler*innen.	Das Thema Gewerbesteuer ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens
Was ich vergaß zu fragen an dem Abend, darf Amazon denn jederzeit in die Fussgängerzone einfahren und wenn ja, bezahlen sie auch dafür?	Der hier genannte Punkt ist nicht relevant im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Private Stellungnahme V, (Einzelhandel), Schreiben vom 28.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
leider war es uns nicht möglich, die zwei Informationsveranstaltungen zu besuchen. Über unsere Bedenken hatten wir bereits ein Telefonat mit Frau Glasow. Wir möchten unsere Bedenken nun auch schriftlich darlegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Mit Besorgnis haben wir von den Plänen zur Sortimentserweiterung im Outlet Seemaxx um Haushaltswaren, GPK, Uhren, Schmuck, Accessoires, Parfümerie, Spielwaren und Kosmetik erfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.

Während wir die wirtschaftliche Bedeutung des Outlets für Radolfzell anerkennen, möchten wir auf die erheblichen Radolfzell verfügt über eine lebendige Innenstadt mit einer vielfältigen Einzelhandelsstruktur, die für die Attraktivität unserer Stadt von zentraler Bedeutung ist. Zahlreiche inhabergeführte Geschäfte bieten bereits jetzt ein breites Spektrum an Waren in den genannten Kategorien an. Eine direkte Konkurrenz durch das Outlet mit seinen vergünstigten Preisen könnte für viele dieser Betriebe existenzbedrohend sein. Dies würde nicht nur den betroffenen Einzelhändlern schaden, sondern langfristig auch zu einem Rückgang der Angebotsvielfalt und Attraktivität der Innenstadt führen.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.
Ein gesunder Mix aus Fachgeschäften, Gastronomie und Dienstleistern ist essenziell, um das Stadtzentrum lebendig zu halten und den lokalen Einzelhandel zu stärken. Wir befürchten, dass eine unkontrollierte Erweiterung des Outlet-Sortiments das Gleichgewicht empfindlich stören und letztlich zu Leerständen und einem Rückgang der Besucherfrequenz in der Innenstadt führen könnte. Durch die Ausweitung der genannten Sortimente würde zudem die Verweildauer im Seemaxx steigen, sodass möglicherweise kein Interesse mehr an einem Besuch der Innenstadt besteht. Die Auswirkungen der Sortimentserweiterung lassen sich am Beispiel des Sportsegments im Seemaxx besonders gut erkennen: Durch die zahlreichen Anbieter von Sportartikeln (Nike, Puma, Adidas, Jack Wolfskin) haben in den letzten Jahren bereits zwei große Sportgeschäfte schließen müssen – Höll Sport in Radolfzell und Sport Schweizer in Singen.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sorti-

	ment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern. Im Gutachten der CIMA, das die Auswirkungen der Änderungen auf den Einzelhandel und die Attraktivität der Innenstadt darstellt, wurde eine Befragung der Besucher des Seemaxx durchgeführt. In dieser hat ein Großteil der Besucher angegeben, dass Sie den Besuch des Seemaxx auch mit einem Besuch der Altstadt verbinden. Auf dieser Grundlage kann festgehalten werden, dass hier das Seemaxx einen Beitrag zur Belebung und Besucherfrequenz der Altstadt leistet. In wie weit die Schließung der Sportgeschäfte mit dem Angebot des Seemaxx zusammenhängt lässt sich im Nachgang nicht feststellen. Die Schließung des Sportgeschäfts in Singen auf Grundlage des Angebotes im Outlet wird hier nicht gesehen.
Zusätzlich zur generellen Sortimentserweiterung sehen wir die zunehmende Nutzung von Pop-up-Stores im Outlet mit großer Sorge. Durch temporäre Verkaufsflächen könnten sich namhafte Anbieter – insbesondere im Spielwarenbereich, wie Lego, Playmobil oder Ravensburger – abwechseln und dadurch eine noch größere Konkurrenz für den innerstädtischen Fachhandel schaffen. Während ein klassisches Fachgeschäft auf ein stabiles, langfristiges Sortiment angewiesen ist, können Pop-up-Stores flexibel agieren und wechselnde, attraktive Angebote präsentieren.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell. Auch Pop-Up Stores sind nur aus den im Bebauungsplan festgesetzten Sortimenten zulässig.
Diese Strategie führt dazu, dass der lokale Handel weiter unter Druck gerät, da sich große Marken über verschiedene Lieferanten hinweg im Outlet präsentieren können, ohne die langfristigen Verpflichtungen eines festen Standorts einzugehen. Dies verstärkt die Wettbewerbsverzerrung zulasten der ansässigen Geschäfte und gefährdet deren wirtschaftliche Grundlage. Diese Problematik lässt sich ebenso auf die restlich geplanten Bereiche übertragen.	

	Pop-up-Stores stellen in der Regel nur temporäre Verkaufsformate mit begrenzter Laufzeit und eingeschränktem Sortiment dar und entfalten daher keine dauerhafte Wettbewerbswirkung gegenüber dem etablierten Einzelhandel. Zudem dienen sie häufig der Markeninszenierung und Sortimentspräsentation, nicht jedoch der langfristigen Umsatzgenerierung, wodurch sie funktional keine stärkere Konkurrenz zu klassischen Handelsstandorten darstellen als längerfristige Handelsformate. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.
Zusätzlich möchten wir auf weitere Probleme hinweisen, die die Attraktivität der Innenstadt erheblich beeinträchtigen. Der allgemeine Zustand der Innenstadt – insbesondere die Beleuchtung, die Bodenbeläge und die Sauberkeit – ist verbesserungswürdig. Trotz früherer Zusagen wurde die Stärkung der Innenstadt durch eine bessere Anbindung an den See nicht in die Tat umgesetzt. Auch die Erreichbarkeit der Innenstadt und die Parksituation stellen ein wachsendes Problem dar. Das ehemalige Parkhaus in der Friedrich-Werber-Straße wurde bisher nicht ersetzt, und das Mayer-Areal ist als Parkfläche in seinem aktuellen Zustand nicht optimal nutzbar. Diese Faktoren führen dazu, dass Kunden zunehmend auf andere Einkaufsstandorte ausweichen.	Ziel der Stadt Radolfzell ist es auch weiterhin die Altstadt für Besucher attraktiv zu gestalten. Hierfür wurden in der Vergangenheit und auf zukünftig weitere Maßnahmen umgesetzt. Auch das Seemaxx Outlet trägt zu einer Belebung der Altstadt bei, da gemäß des Gutachtens ein Großteil der Seemaxxbesucher auch die Altstadt als Ziel ihres Besuches haben. Zu den Maßnahmen zählt die Innenstadtstrategie mit Sofort- sowie Langfrist-Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt. Desweiteren wird die Entwicklung des gesamten Bahnhofsareals vorangetrieben. Für das Wein-Meyer-Areal besteht zusammen mit dem ehemaligen Weltkloster ein neues Nutzungskonzept.

Wir appellieren daher an Sie, die geplante Erweiterung kritisch zu hinterfragen und Maßnahmen zu ergreifen, um den stationären Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken. Denkbar wären etwa Auflagen oder Beschränkungen für das Outlet-Sortiment, um eine faire Wettbewerbssituation zu gewährleisten. Zudem sollten regelmäßige Kontrollen der geführten Sortimente durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass keine reguläre Neuware (Problematik Testartikel) ins Outlet einfließt. Darüber hinaus regen wir an, Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und Aufenthaltsqualität der Innenstadt gezielt voranzutreiben.	Gemäß des Gutachtens, wird sich die gesamte Verkaufsfläche des Seemaxx von 8.500 m² durch die geplante Sortimentsanpassung nicht verändern. Im Bebauungsplan werden klare Vorgaben und Festsetzungen getroffen und zusätzliche Erweiterungen sind zukünftig auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht möglich. Auch in der Vergangenheit hat die Stadt Radolfzell in regelmäßigem Turnus (alle 2 Jahre) eine Überprüfung des Einhaltens der Verkaufsflächen, sowie Sortimentsobergrenzen veranlasst. Ein Abweichen von den Festsetzungen wurde zu keinem Zeitpunkt festgestellt. Diese Vorgehensweise wird auch nach Änderung des Bebauungsplans fortgesetzt.
Wir bitten Sie, dieses Anliegen in Ihre weiteren Überlegungen einzubeziehen, und stehen für einen konstruktiven Austausch jederzeit gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und abgewogen.

Private Stellungnahme VI, Schreiben vom 14.04.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Als Einwohnerin von Radolfzell sehe ich die Änderung des Bebauungsplans mit großer Besorgnis. Besonders Punkt 3 (Erweiterung der Produktgruppen um die Bereiche Haushaltswaren, Spielwaren, Parfümerie) sehe ich durchaus als Existenz bedrohend für unsere traditions Familienbetriebe Kaufhaus Kratt, Spielwaren Swars und andere. Ich bin gelernte Kauffrau im Einzelhandel, seit 2010 in Konstanz tätig, davon seit mehr als 8 Jahren im Textil-Einzelhandel. Ich bin bestens mit der aktuellen Situation des stationären Einzelhandels vertraut, ob nun in Konstanz, Singen, Frankfurt am Main oder eben Radolfzell, wo ich wohne und aufgewachsen bin.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell.

	Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.
Meine Erfahrung deckt sich leider nicht mit der Einschätzung der CIMA, dass diese Sortimentserweiterung wenig Einfluss auf die kleinen innerstädtischen Betriebe hätte. Ich kann mich nur der Einschätzung der IHK anschließen, dass es, besonders für die oben genannten Unternehmen absolut Existenz bedrohend sein kann. Man muss auch die Lage berücksichtigen aus der diese Unternehmen kommen, die Corona-Zeit war schwer genug und es dürfte seither noch nicht möglich gewesen sein, wieder ein finanzielles Polster aufzubauen. Ich kann verstehen, dass aus Sicht der Seemaxx-Investoren das der bequemste Weg wäre. Ich halte es aber für nicht nachhaltig. Wir brauchen eine schöne belebte Innenstadt, allein schon um touristisch attraktiv zu bleiben. Die Marktposition der Geschäfte derart zu schwächen ist kontraproduktiv. Anmaßend fand ich in diesem Zusammenhang auch die Einstellung der "Seemaxx"-Vertreterin beim Bürgerdialogtreffen in der Sparkasse: sie vertrat die Ansicht, man könnte den Einzelhändlern rechtzeitig mitteilen, welche Firmen man ins Sortiment aufnimmt, dann könnten diese ihr Sortiment darauf abstimmen, damit sei das Problem quasi erledigt. Ich finde nicht, dass man den Betrieben zumuten kann, sich auf das Seemaxx abstimmen zu müssen. Andersherum sollte es sein.	Das CIMA-Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Sortimente (Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik) nur geringe Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel haben und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell nicht beeinträchtigt wird. Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern. Im Rahmen der CIMA-Auswirkungsanalyse wurde die aktuelle Situation des Einzelhandels insbesondere infolge des verstärkten Online-Handels, der Inflation, des Fachkräftemangels sowie der Nachwirkungen der Corona-Pandemie angemessen berücksichtigt. Demzufolge erfolgte durch die CIMA eine sensible Bewertung und Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Radolfzeller Händlern. Ziel der Stadt Radolfzell ist es auch weiterhin die Altstadt für Besucher attraktiv zu gestalten. Hierfür wurden in der Vergangenheit und auf zukünftig weitere Maßnahmen umgesetzt. Auch das Seemaxx Outlet trägt zu einer Belebung der Altstadt bei, da gemäß des Gutachtens ein Großteil der

	Seemaxxbesucher auch die Altstadt als Ziel Ihres Besuches haben.
Radolfzell hat als eine der wenigen Städte im Landkreis Konstanz noch eine Innenstadt, die durch kleine Fachgeschäfte geprägt ist! Dies ist fast schon ein Alleinstellungsmerkmal, dass in Zukunft noch relevanter sein kann, um Radolfzell für Tourismus usw. attraktiv zu halten. Bitte glauben Sie mir, ist dies erstmals zerstört, lässt es sich nicht mehr leicht wiederaufbauen. Unsere Radolfzeller Familienbetriebe mit teils über 100-Jähriger Tradition waren in guten und in schlechten Zeiten für die Bevölkerung von Radolfzell da. Die Investoren des Seemaxx müssen das erst noch beweisen. Als das Seemaxx genehmigt wurde, wurden diese strengen Auflagen eingerichtet, um die Innenstadt zu schützen. Es war ein wirksames Mittel, wenn man Radolfzell mit z.B. Singen vergleicht, wo es kaum noch Fachhändler, sondern nur noch Filialen beliebig austauschbarer Ketten gibt. Die Frage sollte also sein: Sind die Einschränkungen für das Seemaxx noch berechtigt, weil es noch etwas gibt, das geschützt werden müsste? Das kann ich für mich nur ganz klar mit "Ja" beantworten.	Die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Radolfzell ist unstreitbar. Sie wird einerseits durch den kleinteiligen, vorwiegend inhabergeführten Einzelhandel geprägt, andererseits trägt auch das Seemaxx maßgeblich zur örtlichen Vielfalt im Handelsangebot bei. Befragungen der CIMA haben gezeigt, dass eine Vielzahl der Kund*innen des Seemaxx nach einem Besuch des Centers auch die Radolfzeller Altstadt besucht. Es bestehen erhebliche Austauschwirkungen. Vor allem im Hinblick auf den Tourismus zeigen die Befragungen deutlich, dass das Seemaxx ein Einzugsgebiet erschließen kann, das deutlich über das den sonstigen Radolfzeller Handel hinausgeht. Entsprechend übernimmt das FOC hier eine Magnetfunktion. Im Rahmen der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine umfangreiche Ausweitung des Angebotsumfangs vorgesehen, es handelt sich vielmehr um geringfügige sortimentsbezogene Anpassungen, die dazu beitragen den Standort Seemaxx langfristig zu sichern und zukunftsgerichtet auszugestalten. Dies geschieht in enger Abstimmung mit den Einzelhändlern vor Ort.

Private Stellungnahme VII, Schreiben vom 14.04.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
die Meinung unsere Händlerschaft aus der Informationsveranstaltung der Aktionsgemeinschaft haben Sie ja bereits durch deren Stellungnahme erhalten. Ich stehe absolut hinter den darin genannten Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Nichtsdestotrotz, möchte ich nun als Firma Biller Licht e.K. mit Sitz in der Altstadt von Radolfzeller und langjährig ansässiger Einzelhandelsbetrieb, mich persönlich zu den von SEEMAXX gewünschten Veränderungen äußern.	Wird zur Kenntnis genommen.
Zu Punkt 1: (Lockerung der Maximalgrenzen für die bisher im seemaxx zulässigen Sortimente) gibt es aus meiner Sicht keinerlei Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bei Punkt 2: (Genehmigung von Randsortimenten/Mitnahmeartikeln innerhalb der Shops) sieht es schon etwas heikler aus. Denn auch diese „Kleinigkeiten“ verleiten dazu, den Kunden/die Familie „satt“ zu machen, wodurch weniger Grund besteht, die Innenstadt zu besuchen. Ich persönlich aber habe gegen diesen Punkt keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
Beim Punkt 3: (Genehmigung von zusätzlichen Sortimenten in 1-2 markenreinen Shops) sieht es allerdings ganz anders aus. Denn hier wird nun auch tatsächlicher Umsatz vom Einzelhandel in der Altstadt abgegriffen. Prinzipiell ist der Wunsch dieser Umstrukturierung bzw. Aufweitung von Seitens SEEMAXX absolut nachvollziehbar. Ich frage mich nur, was dann den Kunden noch bewegt, in die Innenstadt zu kommen? Da ich schon sehr lange auch Mitglied der Aktionsgemeinschaft und nun auch Teil des Vorstandsteams bin, war ich auch in der Vergangenheit in die einzelnen Schritte bei der Etablierung des Seemaxx Outlet Centers involviert. In diesen 20 Jahren wurde uns seitens der Stadt mehrfach versprochen, die Achse SEEMAXX -Altstadt -See attraktiv zu gestalten und auszubauen. Zuletzt war dies Bedingung bei der Erweiterung des Seemaxx Outlet-Centers auf eine Verkaufsfläche von 8500qm. Passiert ist aber bis heute so gut wie nichts.	Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, wurde ein Gutachten erstellt, dass die Auswirkungen der geplanten Sortimentsanpassung darstellt und ermittelt. Gemäß des Gutachtens sind die Auswirkungen durch zusätzliche Angebote in den Bereichen GPK/Haushaltswaren, Uhren/Schmuck sowie Parfümerie/Kosmetik auf die betroffenen Einzelhändler in der Stadt Radolfzell nur in geringem Umfang zu erwarten und es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs in Radolfzell.
Ich muss Ihnen daher mitteilen, dass ich absolut nicht erfreut bin, über diesem heiklen Punkt weitere Zugeständnisse zu machen, bevor dieses Versprechen nicht in die Tat umgesetzt wird. Die Aktionsgemeinschaft hat ein Konzept ausgearbeitet, welches die Attraktivität dieser Achse aus unserer Sicht deutlich steigern und Radolfzell ein Alleinstellungsmerkmal verschaffen wird, welches überregional von Bedeutung ist. Dieses Konzept befindet sich derzeit in der Abstimmung mit der Stadt Radolfzell. Genau diese Über-Regionalität ist für Radolfzell sehr wichtig, wenn nicht gar Überlebenswichtig!!!	Vor dem Hintergrund dieser Anregungen sowie der städtebaulichen Bewertung wird das Sortiment „Spielwaren“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht in den zulässigen Sortimentskatalog des FOC übernommen. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Spielwarenhändlern.

	Ziel der Stadt Radolfzell ist es auch weiterhin die Altstadt für Besucher attraktiv zu gestalten. Hierfür wurden in der Vergangenheit und auf zukünftig weitere Maßnahmen umgesetzt. Auch das Seemaxx Outlet trägt zu einer Belebung der Altstadt bei, da gemäß des Gutachtens ein Großteil der Seemaxxbesucher auch die Altstadt als Ziel Ihres Besuches haben. Zu den Maßnahmen zählt die Innenstadtstrategie mit Sofort- sowie Langfrist-Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt. Des Weiteren wird die Entwicklung des gesamten Bahnhofsareals vorangetrieben. Wie in der Stellungnahme benannt, laufen bezüglich des an gesprochenen Konzeptes der Aktionsgemeinschaft Radolfzell derzeit Abstimmungen mit der Stadt.
Und damit möchte ich auch nochmals die Bedeutung des seemaxx für Radolfzell hervorheben. Ich möchte nicht, dass der Eindruck entsteht, dass ich gegen das seemaxx bin. Ganz im Gegenteil! Ich bin sehr froh und dankbar, dass wir das seemaxx haben, da es ja heute schon zur Attraktivität von Radolfzell und den Tourismus beiträgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Lassen Sie uns gemeinsam einen Wegfinden, für eine lebens- und lebenswerte, lebendige Innenstadt zu sorgen. Wir sind bereit!	Wird zur Kenntnis genommen.