



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Ersteinschätzung zur Nahversorgungsbedeutung von Lidl in Lindau (B), Zechwaldstraße

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55118-154
cima.muenchen@cima.de

Bearbeitung:

M. Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie Susanne André
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

München, 28. Oktober 2022

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

1 Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Auftrag

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München wurde mit der Erstellung einer Kurzbewertung der geplante Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lindau (B)¹ beauftragt.² Gemäß den uns vorliegenden Informationen ist vorgesehen, am Standort Zechwaldstraße 1 in Lindau auf einer bislang langjährig durch einen Schnäppchenmarkt belegte Ladenfläche einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Lidl anzusiedeln. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll knapp 800 m² betragen.

Für den Vorhabenstandort wird eine Befreiung Bebauungsplan angestrebt. Um diese im Bauausschuss zu diskutieren, soll zunächst eine Einschätzung zum Vorhabenstandort in Hinblick auf seine Nahversorgungsbedeutung und die Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lindau aus dem Jahr 2015 erfolgen.

Die für die Einzelhandelsplanung im Rahmen des Abstimmungs- und Genehmigungsverfahrens notwendige einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse wird in einem zweiten Schritt erstellt.

Auftraggeber:

Stadt Lindau (B)
Kay Koschka
Bregenzer Straße 4 - 12
88131 Lindau (B)

Bearbeitung:

M. Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie (Projektleitung)
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

2 Standortbeschreibung und -Bewertung

2.1 Mikrostandort Zechwaldstraße 1

Der Standort Zechwaldstraße 1, an welchem der Lidl Lebensmittelmarkt realisiert werden soll, befindet sich im südöstlichen Teil des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Lindau an der wichtigen Verkehrsachse Bregenzer Straße, welche nach Norden bzw. Nordwesten als Bundesstraße B12 bis zum Bahnhof Lindau Reutin verläuft und nach Süden die Anbindung nach Österreich Richtung Bregenz gewährleistet. Durch die direkte Lage an der Bregenzer Straße ist eine gute **Sichtbarkeit** des Standortes von einem der Hauptverkehrsträger Lindaus gegeben.

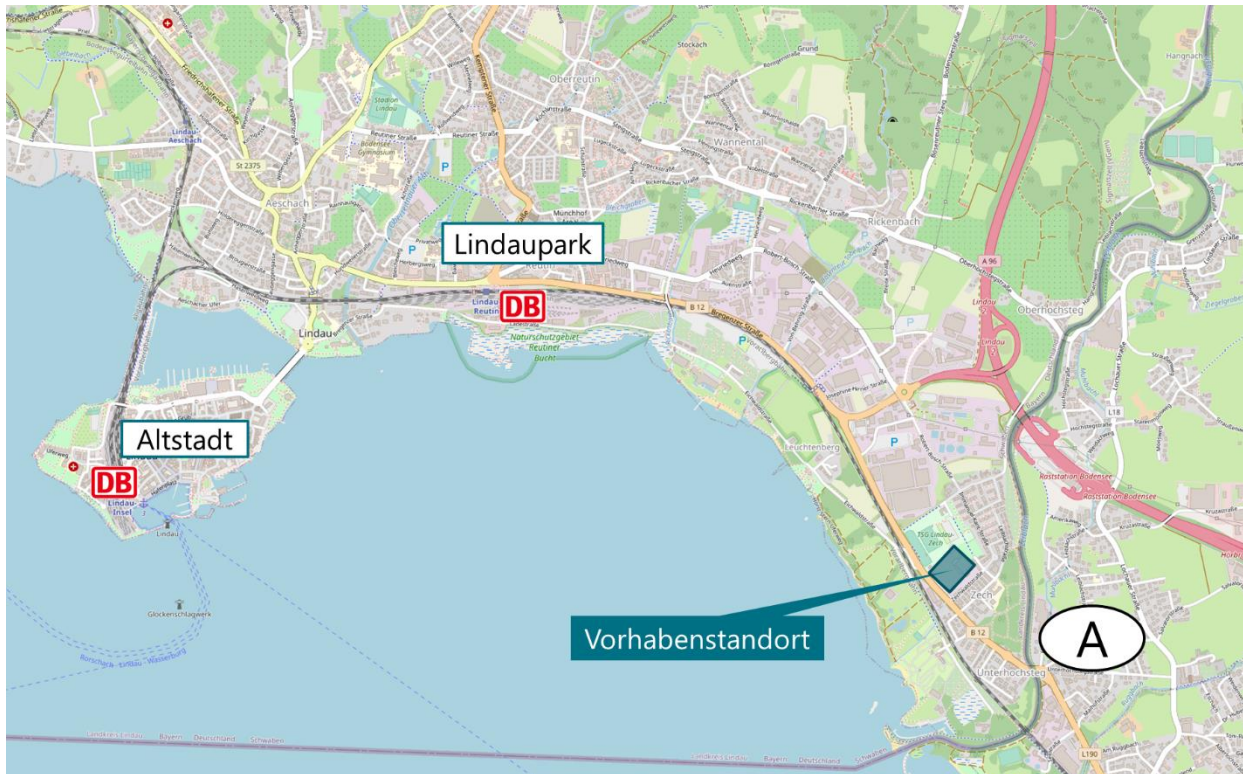
Das Vorhaben soll auf der Fläche des ehemaligen Ness-Marktes umgesetzt werden, welcher bis vor kurzem noch Glas-, Porzellan-, Keramikwaren sowie Hausrat und Möbel aus dem Discountsegment angeboten hat. Die leerstehende Einzelhandelsfläche ist Teil eines großen Gebäudekomplexes, des sog. „Zechwaldareals“,

¹ Im Folgenden für eine bessere Lesbarkeit: Lindau

² In Folge einer ersten Kurzbewertung des Vorhabens und der Einordnung des Standortes wird durch die cima außerdem eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, welches mögliche negative städtebauliche Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens im Detail beleuchten wird.

in welchem u.a. auch das Bauunternehmen Rohmberg Bau, eine Vespa Werkstatt mit Verkaufsraum sowie weitere Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich ihren Sitz haben.

Abbildung 1: Vorhabenstandort im Stadtgefüge Lindaus



Kartengrundlage: Openstreetmap.org, 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Abbildung 2: Vorhabenstandort



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

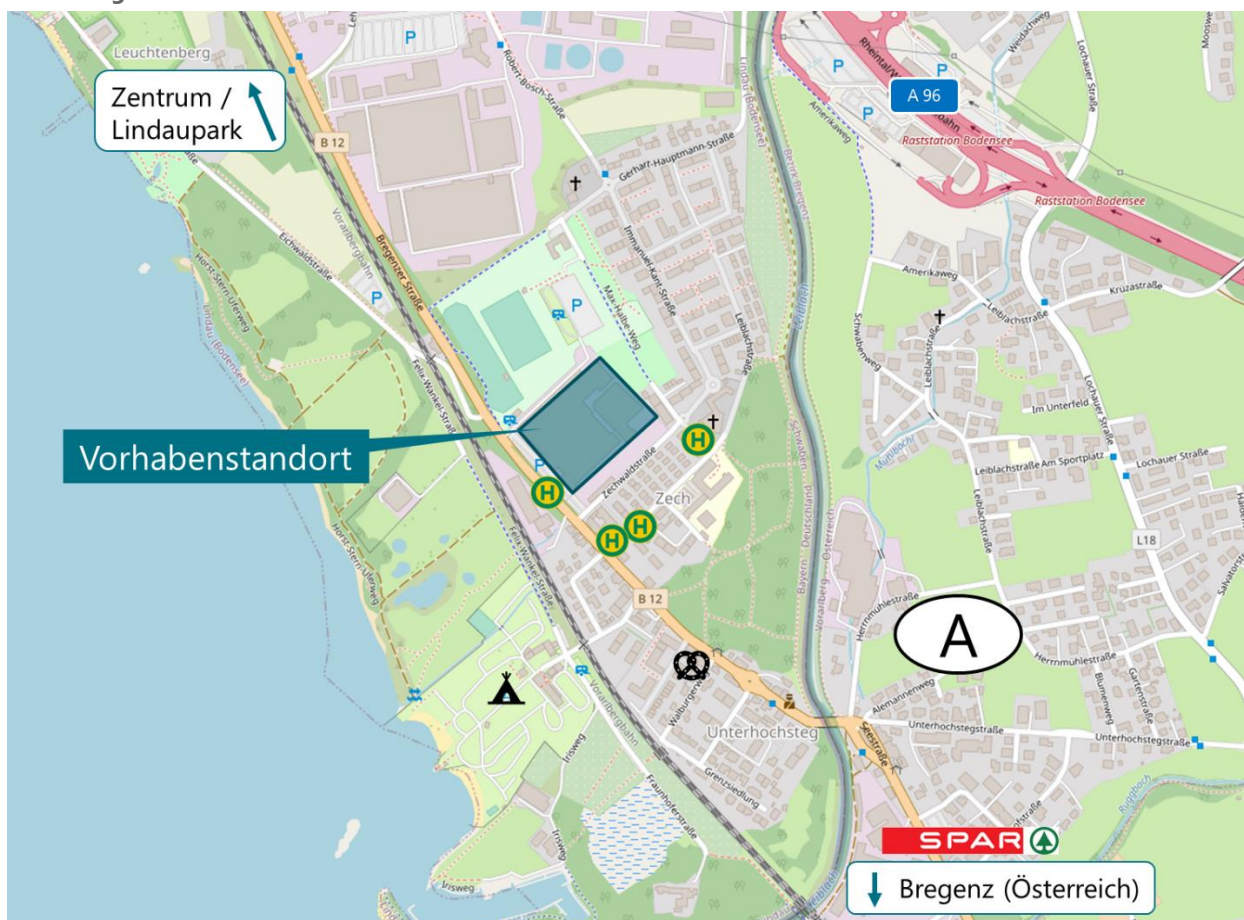
Das **unmittelbare Standortumfeld** des Planvorhabens ist durch folgende Nutzungen gekennzeichnet (vgl. Abbildungen 3 und 4):

- In **südlicher** Richtung befindet sich gegenüber des Vorhabenstandorts zunächst das Maschinenbauunternehmen Rehsler, ergänzt um Wohnbebauung. Entlang der Bregenzer Straße setzt sich weiter nach Süden bzw. **Südosten** grenzüberschreitend Wohnbebauung inkl. einiger Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe fort. Jenseits der Gleisanlagen der Bahn, welche parallel zur Bregenzer Straße verlaufen, erstreckt sich bis zum Ufer des Bodensees ein umfangreicher Campingplatz mit knapp 300 Stellplätzen und Zeltwiese.

- Unmittelbar **westlich** des Vorhabenstandorts folgen auf das Gleisbett weitläufige Grünanlagen, die sich entlang des Seeufers weiter nach Nordwesten fortsetzen.
- Im **Norden** folgt auf das Zechwaldareal zunächst eine Grünanlage mit dem Bikepark Lindau, ausge dehnte Gewerbegebiete erstrecken sich anschließend weiter nach Norden bzw. Nordwesten.
- **Nordöstlich bzw. östlich** des Vorhabenstandorts schließt Wohnbebauung an, die sich Richtung Osten bis zum Fluss Leibach bzw. bis zur Grenze zu Österreich fortsetzt.

Die Lindauer Innenstadt (Insel) befindet sich rd. 3,8 km westlich vom Vorhabenstandort.

Abbildung 3: Vorhabenstandort und Umfeld



Kartengrundlage: Openstreetmap.org, 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des geplanten Lidl-Marktes gestaltet sich für den motorisierten Individualverkehr sehr gut. Durch die direkte Lage an der Bregenzener Straße, die zugleich als Bundesstraße B12 das Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse quert und im Süden weiter nach Österreich führt, kann der Standort sowohl innerhalb des Stadtteils Zech als auch vom weiteren Lindauer Stadtgebiet sowie aus Österreich gut angefahren werden. Neben dem innerörtlichen Straßennetz Lindaus ist ca. 1,5 km nördlich des Vorhabenstandorts über die Autobahnanschlussstelle „Lindau“ auch eine Anbindung an die A96 (Memmingen / München) sowie A14 (Bregenz / Dornbirn). Unmittelbar vor dem Bestandsgebäude befinden sich am Vorhabenstandort Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Eine Anbindung des Vorhabenstandorts an den örtlichen **ÖPNV** ist mittels Anschlusses an das Verkehrsnetz des Stadtbus Lindau gegeben. Unmittelbar am Vorhabenstandort befindet sich die Bushaltestelle „Kunert“,

welche in einer halbstündlichen Taktung von der Buslinie 5 frequentiert wird und eine Anbindung an den Bahnhof Reutin und die Insel gewährleistet.

Der Standort kann darüber hinaus v.a. aus Süden sowie Osten von den Wohngebieten kommend über Fußwege erreicht werden. Demnach ist auch für nicht motorisierte Kundengruppen eine Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts gegeben. Ein separierter Radweg ist entlang der Bregenzer Straße jedoch nicht ausgewiesen.

Abbildung 4: Standortumfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

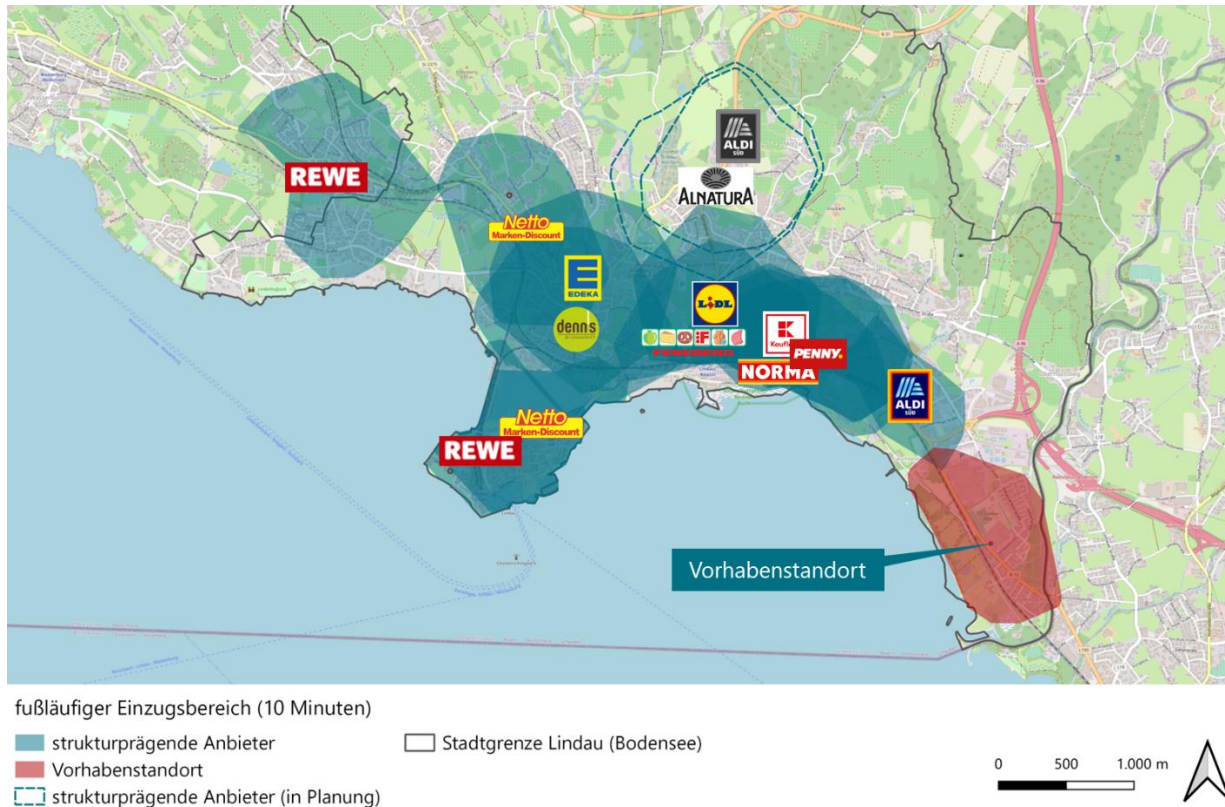
2.2 Bewertung als Nahversorgungsstandort

Die cima begleitet die Stadt Lindau bereits langjährig in Fragen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung. In den vergangenen Jahren hat sich die Nahversorgungssituation im Lindauer Stadtgebiet erheblich verändert, so wurden vorhandene Märkte hinsichtlich Marktauftritt und Größe modernisiert, das leergefallene E-Center durch Kaufland ersetzt und die vorgesehene Neuan siedlung von Aldi und Alnatura angestoßen. In Summe kann mit Blick auf die o.g. Entwicklungen eine erhebliche Verbesserung der stadtweiten Versorgungssituation attestiert werden.

Heute lassen sich die vorhandenen Angebotsstrukturen im Nahversorgungssegment wie folgt charakterisieren:

Die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau zeigen im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment eine deutliche Konzentration auf die Stadtteile Reutin und Aeschach sowie die Insel auf, während in anderen Stadtteilen, wie u.a. Zech, Oberreutin oder Wannental kein vergleichbares Lebensmittelangebot vorgehalten wird. Die nachfolgende Darstellung (Abbildung 5) der fußläufigen Einzugsbereiche (10-Minuten-Isochronen) zeigt auf, dass große Teile der Lindauer Kernstadt durch die bestehenden Betriebe gut abgedeckt sind. Aktuell unterversorgte Gebiete befinden sich dagegen v.a. am den nördlichen, nordöstlichen sowie südlichen Rand.

Abbildung 5: Nahversorgungsstrukturen in Lindau



Kartengrundlage: Openstreetmap.org, 2022; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022
 Der Anbieter Netto ist aufgrund eines Gebäudebrands vorübergehend geschlossen

Der gesamte **Stadtteil Zech** verfügt derzeit über keine angemessene Versorgung. Lebensmittel werden lediglich durch eine Bäckerei, einen asiatischen Lebensmittelmarkt sowie einen Tankstellenshop vorgehalten. Die nächstgelegenen Angebotsstandorte von Systemanbietern liegen entweder nordwestlich im Stadtteil Reutin (Aldi in ca. 1,4 km Entfernung) oder in der österreichischen Nachbarkommune Lochau, wo in ca. 1,7 km Entfernung ein SPAR Supermarkt ansässig ist. Aufgrund der jeweiligen Entfernungen stellen diese beiden Betriebe für die Bewohner*innen Zechs keine fußläufig erreichbaren Lebensmittelbetriebe dar. Zudem bedient der österreichische SPAR im Hinblick auf die geführten Produkte und Marken nur bedingt die Nachfrage und die Ansprüche der deutschen Kundschaft und auch das Preisniveau liegt teilweise deutlich höher als bei den Anbietern in Deutschland. Daher ist von Einkaufsverflechtungen von Zech nach Österreich nicht auszugehen, vielmehr bestehen ausgeprägte Einkaufsfahrten aus den Grenzregionen nach Lindau.

Die Ansiedlung eines Systemanbieters aus dem Lebensmittelsegment im Stadtteil Zech würde daher die bestehende Versorgungslücke im südöstlichen Stadtgebiet Lindaus schließen und zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssituation und Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts Zech beitragen.

Der konkrete Vorhabenstandort Zechwaldstraße 1 ist zentral im Stadtteil gelegen, in guter Erreichbarkeit für alle Verkehrsmittel. Im Hinblick auf eine Funktion als wohnortnaher Nahversorgungsstandort ist besonders die fußläufige Erreichbarkeit ausschlaggebend. Die Wohnsiedlungen des Stadtteils beginnen unmittelbar im Süden an das Zechwaldareal angrenzend in einer Entfernung von ca. 100 m, im Osten erstreckt sich die Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 350 m. Aufgrund der sehr geringen Distanzen befinden sich die gesamten Wohnsiedlungen Zechs in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben. Für die hier ansässige

Bevölkerung wird der geplante Lidl Lebensmitteldiscounter daher eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen und eine wohnortnahe Versorgung sichern.

Neben der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten befindet sich der Vorhabenstandort auch in fußläufiger Entfernung des Campingplatzes „Park-Camping Lindau“ mit knapp 300 Stellplätzen. Auch für die zahlreichen Besucher*innen, die jährlich während ihres Urlaubs in Lindau hier unterkommen, wird der geplante Lidl Lebensmitteldiscounter eine wichtige Versorgungsmöglichkeit darstellen. Camper*innen versorgen sich im Urlaub vornehmlich selbst, d.h. durch Einkäufe in Lebensmittelmärkten. Bislang sind die Besuchenden des Campingplatzes in Zech für ihre Besorgungen auf weiter entfernt gelegene Standorte angewiesen, die daher zu einem großen Teil mit dem Pkw aufgesucht werden. Ein Lebensmittelanbieter in unmittelbarer Nähe des Campingplatzes würde nicht nur zu einer Aufwertung des Standorts beitragen, sondern v.a. durch Einkaufsfahrten bedingte Verkehrsströme in das weitere Stadtgebiet Lindaus reduzieren.

3 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lindau (B)

Im Folgenden gilt es zu überprüfen, ob das Ansiedlungsvorhaben der Fa. Lidl mit den Empfehlungen, Strategien sowie Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau vereinbar ist. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lindau wurde im Jahr 2015 von der cima aktualisiert und im Stadtrat zum Beschluss geführt.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Einzelhandels gibt das EHK Lindau 2015 folgende wesentliche Zielstellungen vor (vgl. S. 56):

- **Kaufkraftabflüsse reduzieren, Bindungen erhöhen.**
Ziel ist es, Bindungen innerhalb des Einzugsgebietes zu steigern. Auch gilt es Kaufkraftzuflüsse über das Einzugsgebiet hinaus beizubehalten / zu erhöhen.
- **Stadt der kurzen Wege in den Fokus stellen.**
Ziel ist es, eine bedarfsorientierte, wohnortnahe Versorgung nach Maßgabe der wirtschaftlich realistischen Möglichkeiten vor Ort zu gewährleisten, um unnötige Einkaufsfahrten zu vermeiden.
- **Nahversorgung stärken und entwickeln.**
Ziel ist es, die Nahversorgung in Lindau verbraucherorientiert und modern zu gestalten und außerdem eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Kernsiedlungsgebiet herzustellen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, sowohl bereits vorhandene Betriebe im Bestand zu entwickeln, als auch eine gezielte Ergänzung von Betrieben (westliches Stadtgebiet) vorzunehmen. Einzelfallprüfungen sind jeweils durchzuführen.
- **Verbraucherorientierte, moderne Handelswelt gestalten.**
Ziel ist es, den Handel vor Ort nicht auf den Bestand festzusetzen, sondern notwendige Erweiterungen/ Modernisierungen oder Umstrukturierungen – wenn möglich und sinnvoll – zu unterstützen. Der Handel soll sich vor Ort verbraucherorientiert und modern gestalten. Einzelfallprüfungen sind i.d.R. erforderlich. Neuansiedlungen/ Verlagerungen gilt es im Einzelfall fundiert abzuwägen.
- **Möglichst keine neuen Einzelhandelsstandorte realisieren.**
Ziel ist es, möglichst keine neuen Einzelhandelsstandorte in nicht-integrierter Lage „aufzumachen“. Steht jedoch zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Entwicklung in nicht-integrierter Lage zur Diskussion, ist das geplante Vorhaben einer spezifischen Einzelfallprüfung zu unterziehen und entsprechend abzuwägen.

- **Arbeitsteiligen Charakter beibehalten.**

Ziel ist es, die derzeitige „Aufgabenteilung“ der Handelsschwerpunkte „Insel“ und „Reutin“ auch künftig beizubehalten. Während der individuelle, kleinteilige Einzelhandel auf der Insel im Fokus steht, werden in Reutin vorrangig Güter konsumiger, filialisierter Betriebe vorgehalten.

- **Beziehungsgeflechte nutzen.**

Ziel ist es, einen Nutzen für die Stadt Lindau zu generieren, indem sich Beziehungsgeflechte der Handelsstandorte gegenseitig positiv beeinflussen.

- **Ressourcenschonung berücksichtigen.**

Ziel ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung zu verfolgen. Es sollte sparsam und bedacht mit (Gewerbe-) Flächen umgegangen werden. Anforderungen / Bedürfnisse der Gewerbebetriebe sind unbedingt zu berücksichtigen.

- **Investitionssicherheit geben.**

Ziel ist es, planerisch eindeutig festzulegen, in welchen Bereichen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen stattfinden sollen. Dies schützt bereits getätigte Investitionen in Bestandslagen und schafft Sicherheit für zukünftige Investitionstätigkeiten im Einzelhandel.

Die geplante Ansiedlung des Lidl-Marktes gliedert sich insbesondere in die Ziele zur Stadt der kurzen Wege sowie der Stärkung der Nahversorgung des EHK Lindau 2015 ein. Während sich der strukturprägende Lebensmitteleinzelhandel auf die Insel sowie die Stadtteile Reutin, Aeschach und Hoyren konzentriert, besteht in den übrigen Stadtteilen gemäß EHK 2015 keine Versorgung durch klassische Lebensmittelmärkte. In der Konsequenz *„(...) sind die umliegenden Stadtteile jedoch – bedingt durch fehlende Angebote – auf die Versorgung im südlichen Stadtgebiet Lindaus oder an sonstigen umliegenden Orten angewiesen. Teilweise kommt es deshalb an den Rändern des Lindauer Gemeindegebietes zu dysfunktionalen Abflüssen in Konkurrenzorte.“* (EHK 2015, S. 49) Für diese unterversorgten Stadtgebiete Lindaus wird auf S. 49 des EHK festgehalten, dass *„(...) eine Ergänzung bzw. Optimierung des Lebensmittelangebotes wünschenswert wäre, um hier ein nachhaltiges Nahversorgungsangebot für die dortigen Bewohner zu gewährleisten.“* Bis auf einen Bäcker, eine Tankstelle sowie einen kleinen Markt für asiatische Lebensmittel verfügt der Stadtteil Zech über kein Angebot im Lebensmittelsegment. Die nächstgelegenen Systemanbieter befinden sich mit Aldi ca. 1,4 km nordwestlich im Stadtteil Reutin sowie in der österreichischen Nachbarkommune Lochau, wo in ca. 1,7 km Entfernung im Südosten ein SPAR Supermarkt ansässig ist. Aufgrund der jeweiligen Entfernungen stellen diese beiden Betriebe für die Bewohner*innen Zechs keine fußläufig erreichbaren Lebensmittelbetriebe dar. Durch die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters kann die derzeit im Stadtteil Zech vorhandene Nahversorgungslücke geschlossen werden und eine verbesserte Nahversorgungsstruktur im Südosten Lindaus erreicht werden.

Der Vorhabenstandort der Fa. Lidl liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern ist aufgrund seiner Lage mit Wohnbezug den sonstigen integrierten Lagen zuzuordnen. Zulässig sind an Standorten dieser Kategorie gemäß EHK *„Ansiedlungen im nahversorgungsrelevanten Bereich, die zu einer Sicherung der örtlichen Nahversorgungssituation bzw. einer Schließung von Versorgungslücken in bisher unterversorgten Bereichen beitragen (z.B. westliches/ nördliches Stadtgebiet, Ortsteile) (...)“* (EHK Lindau, 2015, S. 90). Lidl ist mit seinem Hauptsortiment Lebensmittel gemäß der Lindauer Sortimentsliste (vgl. EHK Lindau 2015, S. 84) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet und damit am Vorhabenstandort grundsätzlich zulässig.

Das EHK empfiehlt in diesem Zusammenhang zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet eine Einzelfallprüfung des jeweiligen Vorhabens. Voraussetzung für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs in den sonstigen integrierten Lagen ist die Durchführung einer Einzelfallprüfung, welche die Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Haupt- sowie die Randsortimente gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen nachweist.

Vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses der noch durchzuführenden Verträglichkeitsuntersuchung entspricht die Ansiedlung des geplanten Lidl Lebensmitteldiscounters den Zielen und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015. Das Planvorhaben trägt im Sinne des EHK zu einer Etablierung bzw. Verbesserung der fußläufigen und wohnortnahen Versorgung für die Bewohner*innen im Lindauer Stadtteil Zech bei.

4 Fazit und Ausblick

In Lindau ist am Standort Zechwaldstraße 1 die Ansiedlung eines Lidl Lebensmitteldiscounters mit knapp 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Die vorliegende Kurzbewertung des Vorhabenstandorts und seiner Nahversorgungsbedeutung hat ergeben, dass das Planvorhaben dazu beitragen wird, eine aktuell vorhandene Lücke in der wohnortnahen Versorgung in Lindau zu schließen. Der Vorhabenstandort befindet sich zentral im langjährig unterversorgten Stadtteil Zech und in fußläufiger Erreichbarkeit des gesamten Siedlungsgebietes im Stadtteil. Vorbehaltlich der noch ausstehenden Auswirkungsanalyse zur Untersuchung möglicher schädlicher Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Lindau ist das Planvorhaben zunächst positiv zu beurteilen.

Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben auch in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau 2015 ein. Aufgrund seiner integrierten Lagen sind am Standort Einzelhandelsansiedlungen aus dem Nahversorgungssegment zulässig, sofern das Vorhaben v.a. gegenüber den bestehenden Handelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den wohnortnahen Lagen als verträglich einzustufen ist.

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gegenüber den vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Lindau erfolgt in einem nächsten Schritt im Rahmen einer Auswirkungsanalyse. Ein positives Ergebnis der Analyse vorausgesetzt, ist die geplante Ansiedlung auch gemäß kommunalem Entwicklungskonzept i.S. einer Verbesserung der Versorgungssituation zu begrüßen.