



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Gutachterliche Stellungnahme zur Umnutzung eines Teils des Media-Marktes im Bodensee Center in Friedrichshafen

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 VORGEHENSWEISE	3
2.2 WORST-CASE-ANSATZ.....	6
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTS (EINZEL- HANDELSKONZEPT, KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONS- GEBOT SOWIE VORRANG- / VORBEHALTS- GEBIETE)	6
4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	8
5. IST-SITUATION IN FRIEDRICHSHAFEN	11
6. VORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE	12
6.1 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG	12
6.2 KONGRUENZGEBOT	13
7. BEURTEILUNG DER VORHABEN HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGS- VERBOT	14
8. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTES	15
9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Ist-Situation in der Stadt Friedrichshafen bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent	11
Tab. 2: Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich (500 Meter), Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relation in Prozent	12
Tab. 3: Kaufkraft in der Stadt Friedrichshafen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relation in Prozent	13
Tab. 4: Umsatz in der Stadt Friedrichshafen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsatz in Mio. €, Relation in Prozent	15



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Friedrichshafen (gut 61.200 Einwohner¹) wurde im Jahr 2002 das Bodensee Center eröffnet, für das das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung die Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet hatte². Das Center basiert auf dem 2004 rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen *B-Plan 178 VEP Fachmarktzentrum*.

Für den Bereich des Media-Marktes ist ein Sondergebiet "*Fachmarktzentrum und Unterhaltungszentrum*" festgesetzt (SO 2). Die für einzelne Sortimente zulässigen Verkaufsflächen innerhalb der 3.200 m² Gesamtverkaufsfläche sind ebenfalls festgesetzt, wobei durch einen "Flexibilisierungsansatz" (vgl. auch Kap. 4) Variationsmöglichkeiten bei der Belegung eröffnet werden.

Der im Bodensee Center ansässige Media-Markt möchte seine Verkaufsfläche (VKF) um ca. 1.200 m² verkleinern. Der Eigentümer, die Hahn-Gruppe, möchte die frei werdende Fläche mit einem Lebensmittelmarkt belegen.

Die Stadt Friedrichshafen strebt eine (vorhabenbezogene) Bebauungsplanänderung an, da eine Befreiung wegen der berührten Grundzüge der Planung nicht in Frage kommt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.04.21 beschlossen, dem Einleitungsantrag unter Prämissen ("Prüfaufträge") stattzugeben. Einzelhandelsbezogen betreffen diese die durch die Umnutzung entstehende Konkurrenzsituation im Bodensee Center (Kaufland) einerseits und zur Innenstadt andererseits.

Zum einen ist zu prüfen, ob die angestrebte Nutzung in Widerspruch zu verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung steht - wobei zu berücksichtigen ist, dass der Regionalplan derzeit fortgeschrieben wird³: Insbesondere könnte das Integrationsgebot⁴ (und entsprechend dem fortgeschriebenen Regionalplan die

¹ Einwohnerdaten Statistisches Landesamt, Stand 31.12.20.

² AGENDA (seit 01.08.03 Büro Dr. Acocella): Gutachten zur raumordnerischen Überprüfung von Einzelhandelsvorhaben auf dem Alten Messplatz Friedrichshafen, Lörrach, Juli 2000.

³ LEP 2002 sowie Regionalplan 1996, Regionales Einzelhandelskonzept Bodensee-Oberschwaben 2010 und Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur 2. Anhörung 2020 (im Weiteren: "Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020"). Für die Fortschreibung hat das Büro Dr. Acocella verschiedene Gutachten erarbeitet. Vgl. Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bodensee-Oberschwaben, Lörrach/ Nürnberg/ Dortmund, Juni 2018 sowie Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes für die Region Bodensee-Oberschwaben, Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, März 2017. TÖB-Anhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten bis Ende Februar 2021.

⁴ LEP, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Ziel); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.0 (nachrichtliche Übernahme 7).



Regelung zu Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Plansatz 2.7.1) nicht eingehalten sein. Bei Beachtung der Fortschreibung des Regionalplans wäre dies angesichts der Agglomerationsregelung (Plansatz 2.7.0, Ziel 8) selbst bei einer nicht großflächigen Nachnutzung bedeutsam.

Zum anderen zu prüfen, ob die angestrebte Nutzung in Widerspruch zum am 29.03.13 vom Gemeinderat beschlossenen, aktuell gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen⁵ steht.

Die Stadt Friedrichshafen hat das Büro Dr. Acocella, das die Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts der Stadt vorbereitet hatte⁶ und neben dem Gutachten zum Bodensee Center zu einer größeren Zahl einzelner Vorhaben in der Stadt Stellungnahmen bzw. Verträglichkeitsuntersuchungen erarbeitet hat⁷, mit einer gutachterlichen Beurteilung beauftragt.

Aus der Erfahrung mit vergleichbaren Aufgabenstellungen wurde im Hinblick auf die Vorgaben der Regional- und Landesplanung ein vielfach erprobtes stufenweises Vorgehen vereinbart, um überflüssige Arbeiten einzusparen: Bevor die Verträglichkeit der vorgesehenen Umnutzung gutachterlich überprüft wurde, wurde im Sommer 2020 mit dem Regierungspräsidium Tübingen (RP) und dem Regionalverband Bodensee Oberschwaben (RV) sowie IHK Bodensee Oberschwaben und Handelsverband Baden-Württemberg die regional- und landesplanerische Möglichkeit einer solchen Umnutzung geklärt.

Grundlage für diese Klärung waren Eckdaten zu drei grundsätzlich möglichen Umnutzungsvarianten⁸, die sich mit vergleichsweise geringem Aufwand zusammenstellen ließen. Damit wurde erkennbar, wie die Umnutzung im Hinblick auf weitere Ziele der Regional- und Landesplanung zu beurteilen ist.

⁵ Stadt Friedrichshafen: Instrumentelles Konzept zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung.

⁶ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Stadt Friedrichshafen - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Lörrach/ Dortmund, März 2013; vgl. auch bereits AGENDA (seit 01.08.03 Büro Dr. Acocella): Grundlagen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Friedrichshafen, Lörrach, Oktober 2000.

⁷ Z.B. Lebensmittel Rahmendaten für den Wettbewerb zur Nachnutzung des Zoll-Areals (2021), Lettenhausen (2018), Erweiterung Lidl Ravensburger Straße (2015 u. 2017), Lebensmittler Ailingen (2014), Baumarkt Markdorf (2013), Möbelmarkt (2013).

⁸ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur Umnutzung eines Teils des Media-Marktes im Bodensee Center in Friedrichshafen - Eckdaten für die Abstimmung der regional- und landesplanerischen Möglichkeit einer solchen Umnutzung mit dem RP Tübingen und dem RV Bodensee Oberschwaben sowie der IHK Bodensee Oberschwaben und dem Handelsverband Württemberg, Lörrach, Juni 2020.



Das "Design" der vorliegenden Stellungnahme berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Stellungnahme ist so aufgebaut, dass sie auch im B-Planverfahren verwendet werden kann.

2. METHODIK

2.1 VORGEHENSWEISE

Zunächst ist der Planstandort vor dem Hintergrund der regional- und landesplanerischen Vorgaben sowie des Einzelhandelskonzeptes zu beurteilen.

- Dass das Konzentrationsgebot⁹ angesichts der landesplanerischen Einstufung von Friedrichshafen als Oberzentrum (gemeinsam mit Ravensburg und Weingarten) erfüllt ist, wird lediglich der Vollständigkeit halber dargelegt (Kap. 3).
- Ebenso klar ist, dass das Vorhaben außerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt liegt.
- Zudem sind das Integrationsgebot und die künftige Vorgabe zu Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte von Bedeutung.

Für die quantitative Beurteilung im Hinblick auf standortgerechte Dimensionierung, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot ist das Vorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen (Kap. 4).

Für die Ermittlung der Umsätze ist ein worst-case-Ansatz zu beachten (vgl. Kap. 2.2).

Da in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept tragfähig festgesetzt werden kann, welches überprüft wurde¹⁰, ist dieses hinreichend differenziert darzustellen. Dennoch sollte es genug Flexibilität aufweisen, um im B-Plan auch Festsetzungen zu treffen, die dem Betreiber - soweit verträglich - ausreichend Spielräume eröffnen. Dabei können - wie im geltenden B-Plan - die sortimentsweisen maximalen Verkaufsflächen in der Summe die angestrebte maximale Gesamtverkaufsfläche (u.U. deutlich)

⁹ LEP, Plansatz 3.3.7 (Ziel); Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Ziel); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.0 (Ziel 2); vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.1.1. Der Einzelhandelserlass ist zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

¹⁰ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.



übersteigen. Ein solches Sortimentskonzept entspricht einem Flexibilisierungsansatz für den B-Plan, der u.E. auch bei einem vorhabenbezogenen B-Plan möglich ist: Anders als bei einem starren B-Plan (bei dem die gesamte Verkaufsfläche *exakt* auf alle festgesetzten Sortimente verteilt wird) entsteht dann bei Änderungswünschen auf Betreiberseite nicht sofort die Frage einer B-Planänderung bzw. der Prüfung einer möglichen Befreiung.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den entsprechenden Urteilen des BVerwG¹¹. Im Zweifelsfall sollte bei nicht eindeutigen Flächen eine Festsetzung als Verkaufsfläche erfolgen.

Im Hinblick auf die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Ausnahmenvoraussetzung ist zu prüfen, ob die räumliche Einwohnerverteilung unter dem Aspekt der (fußläufigen) Nahversorgung eine Begründung für das Vorhaben außerhalb der Zentren der Stadt ergibt.

Hierfür hat die Stadt Friedrichshafen kleinräumige Bevölkerungsangaben für einen Umkreis von 500 Metern um den Planstandort zur Verfügung gestellt.

Die Kaufkraft¹² der Einwohner im Nahbereich des Planstandorts ist entscheidend für die Beurteilung der Dimensionierung: Die im Vorhaben sortimentsweise maximal zu erwartenden Umsätze werden mit dieser verglichen (Sicht der Stadt, Kap. 6.1).

Bei positiver Beurteilung ist zugleich das Kongruenzgebot¹³ eingehalten (verbindliche landesplanerische Vorgabe, Kap. 6.2); im Hinblick darauf kann darüber hinaus auf die Kaufkraft in der Stadt (und im Verflechtungsbereich¹⁴) abgestellt werden.

Hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, verbrauchernahe Versorgung sowie auf Nachbargemeinden¹⁵ ist die Ist-Situation in Friedrichshafen von Bedeutung.

¹¹ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

¹² IFH Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021.

¹³ LEP, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Grundsatz); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.0 (Ziel 6); vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.1.4.

¹⁴ Der Einzelhandelserlass trifft selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung als den Bezugsraum Verflechtungsbereich, d.h. vorliegend zumindest den Mittelbereich von Friedrichshafen.

¹⁵ Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP, Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Grundsatz); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.0 (Ziel 5).



Dafür kann auf die flächendeckende und sortimentsgenaue Erhebung für die Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2015¹⁶ zurückgegriffen werden (Kap. 5).

Zwar erfüllen diese Daten die zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Aktualität der zugrunde liegenden Daten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eher nicht. Dennoch erscheint eine umfängliche Aktualisierung nicht zwingend.

Allerdings werden die Daten von 2015 nicht direkt herangezogen:

- Zum einen wurde mittels Internetrecherche unsererseits überprüft, ob 2015 erhobene Betriebe mit untersuchungsrelevanten Sortimenten zwischenzeitlich geschlossen wurden. Für die weiterhin vorhandenen Betriebe kann davon ausgegangen werden, dass sich deren Größe nicht verringert hat.
- Zum anderen wurde bei einem *zwischenzeitlichen Rückgang* der sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit der Umsatz entsprechend *reduziert*¹⁷.
- [Darüber hinaus kann dies durch den für eine Verträglichkeit angesetzten Anhaltswert für die relativen Umverteilungen berücksichtigt werden.]

Für die Abschätzung der Möglichkeit wesentlicher Beeinträchtigungen wird der Planumsatz mit dem Bestandsumsatz verglichen (Kap. 7).

- Sofern sich aus dem Vergleich des maximalen Planumsatzes mit den tendenziell zu geringen Bestandsumsätzen keine Hinweise auf größere Umverteilungswirkungen ergeben, ist das Beeinträchtungsverbot eingehalten.
- Sofern dies nicht der Fall sein sollte, wäre eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich.

Die Beurteilung hinsichtlich der städtebaulichen Ziele der Stadt Friedrichshafen (Kap. 8) erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (Grundsätze und Ziele). Einige Beurteilungen ergeben sich direkt aus den zuvor abgeleiteten Ergebnissen.

¹⁶ Büro Dr. Acocella 2018, a.a.O.

¹⁷ Dieses asymmetrische Vorgehen, nur einen Rückgang, nicht hingegen einen Anstieg der Bestandsumsätze zu berücksichtigen, entspricht einem worst-case-Ansatz: Der Bestandsumsatz, auf den die Planumsätze treffen, wird in keinem Fall zu hoch angesetzt.



2.2 WORST-CASE-ANSATZ

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend¹⁸ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Für das zu beurteilende Vorhaben sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestandumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen¹⁹, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung in einem Vorhaben angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTS (EINZELHANDELS-KONZEPT, KONZENTRATIONSGEBOT UND INTEGRATIONSGEBOT SOWIE VORRANG-/VORBEHALTSGEBIETE)

Standort des Bodensee Centers ist die Stadt Friedrichshafen, der im LEP zusammen mit Ravensburg und Weingarten die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugewiesen ist²⁰. Somit wird das **Konzentrationsgebot**²¹ eingehalten.

Das Bodensee Center liegt im Norden der Kernstadt zwischen der B 31, der Ailingen und der Meisterhofener Straße; der Media Markt liegt im Westen des Centers.

¹⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

¹⁹ Streuumsätze sind Umsätze, die von außerhalb des Untersuchungsgebietes zufließen.

²⁰ LEP, Plansatz 2.5.8 (Ziel). Vgl. auch Regionalplan 1996, Begründung zu Plansatz 2.1.2 (Ziel); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.2.1 (nachrichtliche Übernahme 1).

²¹ LEP, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Ziel); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.0 (Ziel 2).



Der Standort liegt damit außerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt. Somit kommt **in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur ausnahmsweise** in Frage, sofern es sich um einen integrierten Standort handelt, das Vorhaben zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beiträgt und standortgerecht dimensioniert ist²².

In jedem Fall ist das Center *siedlungsstrukturell* integriert. Zunächst erscheint das Fachmarktzentrum als typischer Fall eines *städtebaulich* nicht integrierten Standortes. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im fußläufigen Umfeld Wohnbebauung vorhanden ist: In einem Umkreis von 500 Meter (Luftlinie)²³ leben nach Angaben der Stadt rd. 3.300 Einwohner²⁴; selbst wenn die nördlich der B 31 lebenden Einwohner unberücksichtigt bleiben²⁵, leben in diesem Umfeld gut 2.800 Einwohner. Insofern trägt das Bodensee Center zur fußläufigen Nahversorgung der Einwohner im Umfeld bei: Der Standort kann auch als städtebaulich integriert angesehen werden.

Damit ist zum einen **das Integrationsgebot²⁶ eingehalten**, zum anderen ist die **erste Ausnahmenvoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes erfüllt**.

Da das Bodensee Center außerhalb der im Anhörungsentwurf dargestellten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte liegt, ist entsprechend dem künftigen Regionalplan zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen²⁷.

- Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) regionalplanerisch verträglich sind.
- Darüber hinaus sind Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher

²² Einzelhandelskonzept, Ziff. D; vgl. auch Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 112.

²³ Dies entspricht einer Fußwegentfernung von maximal 10 Minuten.

²⁴ Städtische Einwohnerzahl (HWS), Stand: 25.05.20. Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt wird für diesen Zeitpunkt mit rd. 62.575 angegeben; diese liegt um rd. 1.350 über der amtlichen Einwohnerzahl zum 31.12.20.

²⁵ Die Trennwirkung der B 31 wird allerdings durch zwei Querungsmöglichkeiten an den beiden Enden des Centers (im Nordosten als Fuß-/ Radweg) abgemildert.

²⁶ LEP, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass Ziff. 3.2; Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Ziel); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.0 (nachrichtliche Übernahme 7).

²⁷ Hierzu und zum Folgenden Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.1 (Ziel 2).



Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen nach dem künftigen Regionalplan zulässig²⁸. Da es sich um einen integrierten Standort handelt, ist dieser Ausnahmetatbestand bei der vorgesehenen Umnutzung gegeben.

Somit steht die Umnutzung auch **in Einklang mit dem künftigen Regionalplan**.

4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Vorliegend besteht das Vorhaben darin, einen Teil eines bestehenden Betriebes mit einer anderen Einzelhandelsnutzung zu belegen.

Die Größe der umzunutzenden Fläche wurde ursprünglich mit 1.200 m² VKF angegeben; zwischenzeitlich wird hingegen nur noch eine Nachnutzung mit einem Lebensmittelmarkt mit 1.100 m² VKF angestrebt. Dennoch wird im Folgenden auf die ursprüngliche Größe abgestellt.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG zu diesem Thema²⁹.

Sowohl für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung als auch für die Prüfung des Kongruenzgebots als auch für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Darüber hinaus kann in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt³⁰.

²⁸ Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.1 (Ziel 4).

²⁹ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*

³⁰ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2020) rd. 44%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).



In einem Lebensmittelmarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten³¹; in einem Lebensmitteldiscounter sind darüber hinaus - hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten.

Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im Lebensmittelmarkt 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente³²; gemäß Einzelhandelserlass handelt es sich um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente³³; gemäß künftigem Regionalplan handelt es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente³⁴.

Entsprechend dem neuen Regionalplan sind *"Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, ... im Einzelfall auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen"* möglich³⁵. Damit es sich um ein Vorhaben der Grundversorgung handelt, müssen nahversorgungsrelevante Sortimente das Kernsortiment darstellen³⁶ (und die zentrenrelevanten Sortimente auf 800 m² VKF begrenzt werden³⁷). Der Lebensmittelmarkt kann ein solches der Grundversorgung dienendes Einzelhandelsgroßprojekt sein - sofern die zentrenrelevanten Sortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden (was bei einem Lebensmitteldiscounter angesichts der Aktionswaren problematisch sein könnte).

³¹ Daneben ist in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen; vgl. auch Fußnote 39, S. 10.

³² Einzelhandelskonzept, Ziff. C; vgl. auch Büro Dr. Acocella 2013, Tab. 7 (S. 110).

³³ Einzelhandelserlass, Anlage.

³⁴ Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Begründung zu Plansatz 2.7.1.

³⁵ Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.1 (Ziel 4).

³⁶ Ebd. Begründung zu Plansatz 2.7.1.

³⁷ Ebd. Plansatz 2.7.1 (Ziel 5).



Bei einer Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen im **B-Plan** (die wir empfehlen), schlagen wir vor, einen **Flexibilisierungsansatz** zu verfolgen (wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen bereits implizit enthalten ist³⁸): Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen. Erfahrungen haben gezeigt, dass ein derartiges Vorgehen zu deutlich flexibleren B-Plänen führt. Dieser Ansatz kann mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. max. 50 m² VKF ermöglicht³⁹.

Evtl. sind im Hinblick auf den künftigen Regionalplan die zentrenrelevanten Sortimente (inkl. Aktionswaren) auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Für die Ableitung der zu erwartenden Umsätze wurden sortiments- und betreiberbezogene Flächenleistungen herangezogen. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurden einem worst-case-Ansatz entsprechend eher obere Werte angesetzt.

Für den Lebensmittelmarkt wurde die für Aldi-Filialen für das Jahr 2020 veröffentlichte Flächenleistung in Höhe von rd. 9.950 €/ m² VKF⁴⁰ zugrunde gelegt⁴¹.

Damit ist in einem Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² VKF maximal ein Umsatz in Höhe von rd. 11,9 Mio. € (max. rd. 10,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und max. rd. 1,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zu erwarten.

³⁸ Da im Lebensmittelmarkt mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. von Tiernahrung oder Aktionswaren) bereits zu einem Überschreiten der gesamten VKF.

³⁹ Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch die ebenfalls in einem Lebensmittelmarkt zu findenden Sortimente wie Tiernahrung mit abgedeckt.

⁴⁰ EHI nach handelsdaten.de.

⁴¹ Diese Flächenleistung liegt um rd. 40% über der von Lebensmitteldiscountern insgesamt im Jahr 2020 erreichten Flächenleistung von rd. 7.120 €/ m² VKF; vgl. EHI nach handelsdaten.de.



5. IST-SITUATION IN FRIEDRICHSHAFEN

Bei der Erhebung im Zeitraum Februar bis April 2015⁴² hat sich in Friedrichshafen in den vorliegend relevanten Sortimentsbereichen unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Geschäftsschließungen (Grundlage Internetrecherche) das in der folgenden Tabelle dargestellte Angebot (VKF) ergeben. Da Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Geschäfte unberücksichtigt blieben, handelt es sich bei den angegebenen Verkaufsflächen um Mindestgrößen.

Der Umsatz wurde dort, wo sich die sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen reduziert haben, entsprechend reduziert (vgl. Kap. 2.1). Somit handelt es sich auch bei den angegebenen Umsätzen um Mindestgrößen.

Die örtliche Kaufkraft⁴³ ist - wie in Kap. 6 - für das Jahr 2021 angegeben.

Wird der Umsatz auf die Kaufkraft bezogen, so ergibt sich die Bindungsquote/ Zentralität als Grundlage für die quantitative Beurteilung der Versorgungssituation.

Tab. 1: Ist-Situation in der Stadt Friedrichshafen bei den untersuchungsrelevanten Sortimenten: VKF (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent

Sortiment	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	21.375	113,8	153,8	74%
Drogerie/ Parfümerie	3.600	16,2	19,7	82%
Summe	24.975	130,1	173,5	75%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: eigene Erhebung März 2015; eigene Internetrecherche Juni 2021; IfH; EHI; BBE, Köln; www.handelsdaten.de; IFH (2021); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Im Vergleich zu 2012⁴⁴ sind Verkaufsfläche und Umsatz in beiden Sortimentsbereichen angestiegen, wobei auch ein Anstieg der Flächenleistung zu verzeichnen war. Da die Kaufkraft stärker als der Umsatz angestiegen ist, hätte sich die Versorgungssituation in beiden Sortimentsbereichen verschlechtert⁴⁵.

⁴² Die Erhebung erfolgte sortimentsgenau: Die Verkaufsfläche wurde (anders als beim Schwerpunktprinzip) nicht dem jeweiligen Hauptsortiment des Betriebes zugerechnet, sondern die Teilflächen wurden den angebotenen Sortimenten zugerechnet; vgl. dazu Büro Dr. Acocella 2018, a.a.O., S. 23.

⁴³ Diese ergibt sich aus der Einwohnerzahl und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021.

⁴⁴ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., Tab. A - 11 (S. 157) zu Verkaufsflächen, Tab. A - 2 (S. 151) zu Umsätzen, Kaufkraft und Bindungsquoten.

⁴⁵ Bindungsquoten 2012: Rd. 87% bei Nahrungs-/ Genussmittel, rd. 93% bei Drogerie/ Parfümerie; vgl. hierzu Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., z.B. Tab. A - 2 (S. 151) sowie Abb. 2 (S. 19). In beiden Bereichen zusammen hatte sich für 2012 eine Bindungsquote von rd. 88% errechnet.



Da Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Geschäfte und Erhöhungen der sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen unberücksichtigt blieben, müssen die angegebenen Bindungsquoten allerdings nicht im ausgewiesenen Maß zurückgegangen sein.

6. VORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE

6.1 STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept ist an integrierten Standorten außerhalb der abgegrenzten Zentren nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.

Im Hinblick hierauf wurden die maximal zu erwartenden Planumsätze mit der Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens (500 Meter Luftlinie⁴⁶) verglichen.

Tab. 2: Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich (500 Meter), Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relation in Prozent

Sortiment	Kaufkraft	Plan-Umsatz	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel	8,1	10,7	133%
Drogerie/ Parfümerie	1,0	1,2	115%
Summe	9,1	11,9	131%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Friedrichshafen; Hahn-Gruppe; EHI nach www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Zwar übersteigt der unter worst-case-Aspekten abgeleitete Planumsatz die Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich um etwa ein Drittel, aber

- als Verkaufsfläche wurden 1.200 m² angesetzt, obwohl nur 1.100 m² angestrebt werden (vgl. Kap. 4)⁴⁷,
- es wurde die höchste in einem Lebensmittelmarkt zu verzeichnende Flächenleistung angesetzt⁴⁸ und
- neben dem fußläufigen Nahbereich im engeren Sinne ist der Standort auch aus

⁴⁶ Vgl. Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 76.

⁴⁷ Würden nur 1.100 m² VKF angesetzt, so würde der maximal zu erwartende Umsatz im Vorhaben nur noch etwa ein Fünftel über der Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich liegen.

⁴⁸ Würde nur die durchschnittliche Flächenleistung von Discountern angesetzt, so bliebe der Umsatz im Vorhaben selbst bei 1.200 m² VKF unter der Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich.



einem erweiterten Nahbereich (1.000 Meter Luftlinie), in dem verdichtete Wohnbebauung zu verzeichnen ist, ohne Motorisierung erreichbar.

Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben im Hinblick auf die Einwohner im Umfeld zwar sehr groß, es kann aber noch als **standortgerecht dimensioniert** angesehen werden.

Allerdings *könnte* die Gesamtverkaufsfläche vor diesem Hintergrund auf die (ohnehin vorgesehene) Größe von 1.100 m² beschränkt werden.

6.2 KONGRUENZGEBOT

Wenn das Vorhaben schon nur in geringem Umfang auf Kaufkraft von außerhalb des fußläufigen Nahbereichs im engeren Sinne angewiesen ist, so ist es in keinem Fall auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt (oder gar des Verflechtungsbereichs) und schon gar nicht auf Zuflüsse in einem Ausmaß angewiesen, das der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt⁴⁹.

In der folgenden Tabelle sind im Hinblick auf das Kongruenzgebot dennoch die unter worst-case-Aspekten abgeleiteten Planumsätze (vgl. Kap. 4) in Relation zur Kaufkraft in der Stadt dargestellt.

Tab. 3: Kaufkraft in der Stadt Friedrichshafen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relation in Prozent

Sortiment	Kaufkraft	Plan-Umsatz	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel	153,8	10,7	7%
Drogerie/ Parfümerie	19,7	1,2	6%
Summe	173,5	11,9	7%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Friedrichshafen; Hahn-Gruppe; EHI nach www.handelsdaten.de; IFH Köln (2021); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass die Maximalumsätze in beiden Sortimentsbereichen sogar erheblich unter der Kaufkraft in der Stadt bleiben.

Somit ist das Kongruenzgebot⁵⁰ bei der Umnutzung eingehalten.

⁴⁹ Der Einzelhandelserlass präzisiert das Kongruenzgebot in Ziff. 3.2.1.4 in der Weise, dass dieses verletzt wird, "wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."

⁵⁰ LEP, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.1.4.



7. BEURTEILUNG DER VORHABEN HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge, d.h. städtebauliche Entwicklung und Ordnung, und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde
- sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen⁵¹.

Im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (wie auch die Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen nach § 2 (2) BauGB) können die unter worst-case-Aspekten abgeleiteten maximalen Planumsätze (vgl. Kap. 4) mit dem derzeit in Friedrichshafen erzielten Umsatz (vgl. Kap. 5) verglichen werden (vgl. Tab. 4, folgende Seite).

Sofern die Relation unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert von ca. 10%⁵² bleibt, ist das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

- Aus einer Vielzahl von uns berechneter Gravitationen hat sich ergeben, dass in der Standortgemeinde regelmäßig die höchsten relativen Umverteilungen zu verzeichnen sind.
- Darüber hinaus hat sich dabei ergeben, dass innerhalb einer Stadt die Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche regelmäßig höchstens um etwa 15% über den durchschnittlichen Umverteilungen in einer Gemeinde liegen.

Aber auch eine Relation von mehr als 10% bedeutet nicht zugleich einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot: In jedem Vorhaben sind Streuumsätze in Höhe von mindestens 10% zu erwarten. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs erscheint deren Berücksichtigung ausreichend, da auch einem (Teil-)Oberzentrum hier nicht zwingend über die Stadt hinausgehende Versorgungsfunktion zukommt (vgl. auch Kap. 6.2).

⁵¹ Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP, Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Grundsatz); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2020, Plansatz 2.7.0 (Ziel 5).

⁵² Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2.3 für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente.



Tab. 4: Umsatz in der Stadt Friedrichshafen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsatz in Mio. €, Relation in Prozent

Sortiment	Ist-Umsatz	Plan-Umsatz	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel	113,8	10,7	9%
Drogerie/ Parfümerie	16,2	1,2	7%
Summe	130,1	11,9	9%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: eigene Erhebung März 2015; eigene Internetrecherche Juni 2021; IfH; EHI; BBE, Köln; www.handelsdaten.de; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; EZB; Stadt Friedrichshafen; Hahn-Gruppe; BW IHK; eigene Berechnungen

Für die Umnutzung in einen Lebensmittelmarkt ist auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot auszuschließen: Selbst bei Ansatz der enorm überdurchschnittlichen Flächenleistung von Aldi erreicht der Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel nur rd. 9% des tendenziell deutlich zu gering abgesetzten Bestandsumsatzes. Werden Streuumsätze und in jedem Fall zu erwartende Umverteilungen in Nachbargemeinden berücksichtigt, so bleiben die Umverteilungen deutlich unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert.

Damit kann **auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung für die Umnutzung in einen Lebensmittelmarkt ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot ausgeschlossen** werden. Auch die Innenstadt von Friedrichshafen wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

8. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTE

Im Hinblick auf das B-Plan-Verfahren ist die Umnutzung auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Friedrichshafen zu beurteilen. Hierfür werden die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog aus dem Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt⁵³.

Die Umnutzung entspricht den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung weitestgehend - auch wenn angesichts der Nähe zum bestehenden Kaufland-Markt die räumliche Nahversorgungssituation nur unwesentlich verbessert wird. Der Standort liegt zwar außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungs-

⁵³ Einzelhandelskonzept, Ziff. A und D; vgl. als Hintergrund auch Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 81ff. und S. 111f.



bereiche, in denen zentrenrelevanter Einzelhandel regelmäßig zulässig ist. Aber für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel⁵⁴ (auch großflächig) ist eine Einzelfallprüfung vorgesehen:

- Der Standort kann als integriert angesehen werden (Kap. 3).
- Die Kernsortimente des Vorhabens sind nahversorgungsrelevant (Kap. 4).
- Das Vorhaben kann als standortgerecht dimensioniert angesehen werden, obwohl der unter worst-case-Aspekten abgeleitete Planumsatz die Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich überschreitet (Kap. 6.1).
- Von der Umnutzung geht keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, aus (Kap. 7).

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion als teilfunktionales Oberzentrum**
Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn die zentralörtliche Versorgungsfunktion vorrangig bei den Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich erhalten (und gestärkt) werden soll.
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt und Erhaltung/ Stärkung der Identität der Innenstadt**
Zu diesen innenstadtbezogenen Zielen leistet das Vorhaben außerhalb der Innenstadt zwar keinen positiven Beitrag, ein wesentlicher negativer Zielbeitrag durch die Umnutzung ist allerdings nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7).
- **"Stadt der kurzen Wege" und Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsfunktion**
Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Zentren liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel *zentrenbezogen* nicht.
Auch im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel zumindest *räumlich* nur geringfügig unterstützt, da am Planstandort in Nachbarschaft zum Kaufland-Markt keine größere Nahversorgungslücke besteht. Allerdings kann das - standortgerecht dimensionierte - Vorhaben *quantitativ* dem Kaufkraftabfluss aus der Stadt Friedrichshafen entgegenwirken; ein negativer Zielbeitrag kann dabei angesichts nicht zu erwartender wesentlicher Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 7).

⁵⁴ Einzelhandelskonzept, Ziff. C.



- **Schaffung von Investitionssicherheit/ Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen**
Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen sind vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels weitestgehend entspricht, trägt es auch zur Unterstützung dieses Ziels bei.
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**
Da der Standort schon bislang durch Einzelhandel belegt ist, ist auch hier kein negativer Zielbeitrag gegeben.

Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele überwiegend unterstützen bzw. keine negativen Zielbeiträge leisten würde: Die Umnutzung ist mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar.

Neben dem Einzelhandelskonzept können weitere Ziele der Stadt berücksichtigt werden. Insbesondere ist die Möglichkeit zu sehen, dass das Umfeld des Media-Marktes in Zusammenhang mit der Umnutzung aufgewertet werden soll⁵⁵. Durch die Umnutzung kann ein bestehender Betrieb (Media-Markt) stabilisiert werden und es kann ein evtl. ansonsten entstehender Leerstand vermieden werden.

Dass dieser Leerstand nicht "verlagert" wird, indem der benachbarte Kaufland-Markt durch die Umnutzung schließt, ergibt sich zum einen aus dem maximalen Ausmaß der Umverteilungen (vgl. Kap. 7): Selbst wenn die Umverteilungen im direkten Umfeld voraussichtlich überdurchschnittlich ausfallen werden, erreichen diese keine Größenordnung, die eine Schließung wahrscheinlich erscheinen lässt.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass durch eine solche Standortkombination auch positive Synergien für Kaufland wahrscheinlich sind: Dies ist der Grund für häufig vorzufindende Doppel- oder Mehrfachstandorte von Lebensmittelbetrieben (häufig Vollsortimenter und Discounter).

⁵⁵ Vgl. Beschluss des Gemeinderats vom 26.04.21.



9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

Für die Belastbarkeit der vorliegend abgeleiteten quantitativen Bewertungen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass die maximale Umnutzungsfläche und nicht nur die vorgesehene Größe von 1.100 m² ermöglicht wird, und dass im Vorhaben ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 4).
- Für das Vorhaben wurde v.a. eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 4).
- Umgekehrt wurde der Umsatz des bestehenden Einzelhandels durch das asymmetrische Vorgehen - ausschließliche Berücksichtigung von Betriebsschließungen und möglichen Rückgängen der Flächenleistung - in keinem Fall überschätzt (Kap. 2.1).
- Im Hinblick auf die Beurteilung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots wurden überhöhende Annahmen hinsichtlich der maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).

Aus **Sicht der Stadt Friedrichshafen** sind die folgenden Ergebnisse festzuhalten:

- Die Umnutzung entspricht den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung weitestgehend. Das Vorhaben liegt zwar außerhalb der abgegrenzten Zentren. Da der Standort integriert ist (vgl. Kap. 3), das Vorhaben überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente umfasst (vgl. Kap. 4) und als standortgerecht dimensioniert angesehen werden kann (vgl. Kap. 6.1), kommt aber die im Einzelhandelskonzept enthaltene ausnahmsweise Möglichkeit einer Ansiedlung außerhalb der abgegrenzten Zentren in Frage - auch wenn angesichts der Nähe zum bestehenden Kaufland-Markt die räumliche Nahversorgungssituation nur unwesentlich verbessert wird.
- Die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele würde die Umnutzung überwiegend unterstützen bzw. keine negativen Zielbeiträge leisten.

Unabhängig davon, ob bei der *Teilumnutzung* eines bestehenden Vorhabens ein Verstoß gegen regional- und landesplanerische Vorgaben überhaupt möglich ist, **entspricht die Umnutzung den regional- und landesplanerischen Vorgaben:**

- Angesichts der Wohnbebauung im direkten Umfeld des Bodensee Centers wird das Integrationsgebot eingehalten (Kap. 3).



- Zwar liegt der Standort außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im künftigen Regionalplan - und die Umnutzung weist nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente auf (Kap. 4). Aber *Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen*, kommen auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete in Frage - beim vorgesehenen Lebensmittelmarkt handelt es sich um ein solches - zumindest wenn die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden (Kap. 4).
- Das Konzentrationsgebot wird in jedem Fall eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Auch das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6.2)
- Auch ohne umfassende Verträglichkeitsuntersuchung kann für die Umnutzung in einen Lebensmittelmarkt abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7).

In einem **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche)
- sowie die höchstzulässige Verkaufsfläche für Aktionswaren (z.B. 15%), wobei Aktionswaren zu definieren sind.
- Für weitere regelmäßig geführte Sortimente (ohne Aktionswaren) kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich begrenzt werden kann.
- Im Hinblick auf den künftigen Regionalplan könnten die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) auf 10% begrenzt werden, wobei Aktionswaren anzurechnen sind.