



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Stellungnahme
zur Ansiedlung von Einzelhandel
auf dem Standort Hårdtner
in der Stadt Ravensburg**

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

Bearbeiter:
Dr. rer.pol. D. Acocella
Dipl.-Geograph P. Helbig

Lörrach, 13.08.2007



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. PLANSTANDORT UND -VORHABEN, PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION	1
2.1 PLANSTANDORT	1
2.2 PLANVORHABEN	3
2.3 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION AM VORHABENSTANDORT	4
3. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDEL AM PLANSTANDORT NACH DEM EINZELHANDELSKONZEPT	5
4. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDEL AM PLANSTANDORT NACH BUNDES-, LANDESPLANERISCHEN ZIELEN UND GRUNDSÄTZEN	7
5. ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG	8

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Planstandort und (Einzelhandels-)Innenstadt Ravensburg	2
Karte 2: (Einzelhandels-)Innenstadt Ravensburg mit Ergänzungsbereich Bahnstadt und Planstandort	6

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ravensburger Sortimentsliste	9
--	---



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Kernstadt von Ravensburg möchte in einem teilweise leerstehenden Gebäude, welches sich in der Wangener Straße 17 befindet, der Grundstückseigentümer Einzelhandelsnutzungen ansiedeln. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Nutzungen soll insgesamt knapp 1.600 qm betragen, davon knapp 800 qm im Erdgeschoss und weitere knapp 800 qm im Obergeschoss. Jede Teilfläche für sich würde knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen.

Das Büro Dr. Acocella würde von der Stadt Ravensburg um eine Stellungnahme gebeten, in der die Zulässigkeit von Einzelhandel am Planstandort zu bewerten ist.

Die Ergebnisse der gegenwärtigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch das Büro Dr. Acocella können auf Grund des Zeitdrucks des Vorhabens nicht abgewartet werden. Daher wird in der vorliegenden Stellungnahme das Vorhaben hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen und Maßnahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ravensburg aus dem Jahre 2002 sowie mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen geprüft¹.

2. PLANSTANDORT UND -VORHABEN, PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION

2.1 PLANSTANDORT

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in der Kernstadt von Ravensburg auf dem Grundstück Wangener Straße 17. Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt rd. 7.000 qm.

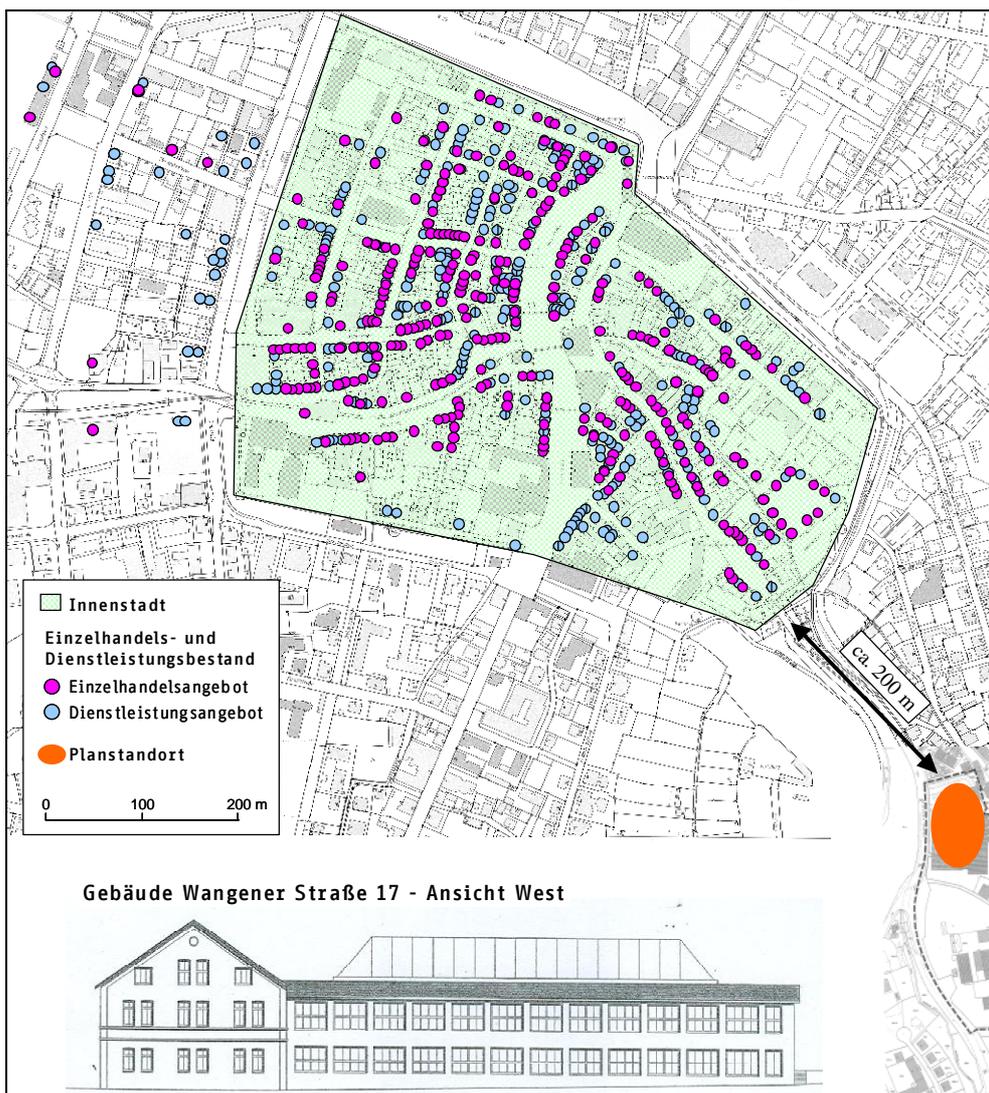
Die Innenstadt von Ravensburg, die den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbe-
reich darstellt, befindet sich etwa 200 Meter nordwestlich des Planstandortes. Auf
Grund der relativ großen Entfernung kann der Planstandort auch perspektivisch
nicht der Innenstadt zugeordnet werden, auch wenn die Parkplatzflächen von Besu-
chern der Altstadt von Ravensburg zum kostenlosen Parken genutzt werden. Auch
hinsichtlich der Umgebungsnutzungen, überwiegend Wohnen mit teilweise Dienst-
leistungsflächen in den Erdgeschossen sowie Gewerbe, ist der Planstandort als

¹ AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Ravensburg, Lörrach 2002, S. 116ff.

sonstiger integrierter Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche einzustufen².

In der folgenden Karte 1 ist der Planstandort und seine Entfernung zur Innenstadt von Ravensburg skizziert.

Karte 1: Planstandort und (Einzelhandels-)Innenstadt Ravensburg



Quelle: AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Ravensburg, Lörrach 2002, S. 35; Stadt Ravensburg - Stadtplanungsamt: Bebauungsplan Wangener Holbeinstraße 32/ Wangener Straße; eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Ravensburg

² Da es bisher keine Entscheidung des BVerwG oder des VGH zu den Voraussetzungen für das Vorliegen zentraler Versorgungsbereiche gibt vgl. Urteil OVG NRW 7. Senat vom 11.12.2006, Az 7 A 964/05.



Zudem enthält Karte 1 eine Westansicht des Gebäudebestandes. Die ehemaligen Fabrikgebäude, die von der Denkmalpflege als mögliches technisches Kulturdenkmal eingestuft werden, weisen einen dringenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Dies gilt insbesondere für den weitgehend leerstehenden Gebäudeteil entlang der Wangener Straße.

2.2 PLANVORHABEN

In den Gebäuden an der Wangener Straße 17, die inklusive Lager- und Nebenflächen eine Größe von rd. 5.000 qm aufweisen, liegen folgende Nutzungen bzw. Nutzflächen vor³:

- Das Untergeschoss, in dem sich teilweise ein Friseurgroßhandel befand, steht leer. Die Fläche beträgt inklusive Nebenflächen und Kellerräumen rd. 300 qm.
- Die Flächen im Erdgeschoss - insgesamt 1.200 qm - stehen ebenfalls leer. Auf 1.000 qm war dort ehemals Farben Klotz angesiedelt, bei den weiteren Flächen handelt es sich um Büroräume und Nebenflächen.
- Im ersten Obergeschoss befindet sich auf einer Fläche von 700 qm eine Physiotherapie mit befristetem Mietvertrag, weitere 500 qm stehen leer.
- Das zweite Obergeschoss wird durch ein Fitnessstudio in Kombination mit einer Saunalandschaft belegt. Die Fläche beträgt 540 qm.
- Im dritten Obergeschoss sowie in einem rückwärtigem Gebäude steht eine Fläche von insgesamt 1.100 qm leer. Diese wurde ehemals als Kegelbahn mit angeschlossenen Gastronomieräumen genutzt.

Weiterhin sind auf dem Grundstück 65 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachgewiesen.

Hinsichtlich der Nutzung der leerstehenden Flächen wurde ursprünglich die Ansiedlung eines Outlet-Centers mit einer Verkaufsfläche von 2.500 qm und überwiegend zentrenrelevante Sortimente durch den Eigentümer angestrebt. Mit Hinweis auf den Bebauungsplan (vgl. Kap. 2.3) wurde dem Eigentümer seitens der Stadt mitgeteilt,

³ Angaben von Stadt Ravensburg: Niederschrift Technischer Ausschuss vom 02.05.2007, Voranfragen Einzelhandelsflächen Wangener Straße 17 - Vorgehensvorschlag, Sitzungsvorlage DS 2007/186. Die Differenz zwischen der angegebenen Gesamtfläche und der Summe der aufgeführten Nutzflächen bezieht sich auf Lager- und sonstige Nebenflächen.



dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten am Planstandort nicht zugelassen seien⁴.

Daher sollten in der Folge am Planstandort im Obergeschoss ein nicht großflächiger Sportartikelmarkt mit einer Verkaufsfläche von (knapp) 800 qm angesiedelt werden. Im Erdgeschoss sollten auf einer entsprechenden Fläche Bekleidung - Strümpfe, Herrenhemden, Damen- und Herrennach- und -tagwäsche sowie Haus-, Bett- und Tischwäsche (Frotteewaren) angeboten werden⁵.

Letztendlich sollen auf den jeweils knapp 800 qm angestrebter Verkaufsfläche im Erd- bzw. ersten Obergeschoss (überwiegend) zentrenrelevante Sortimente wie beispielsweise die o.g. Sportartikel und Bekleidung angeboten werden⁶, wobei keine Angaben zu einer differenzierten Sortimentsstruktur vorliegen.

2.3 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION AM VORHABENSTANDORT

Für das Grundstück Wangener Straße 17 (und das Grundstück Holbeinstraße 32) liegt seit Januar 1997 ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss vor. Darin wird davon ausgegangen, dass es auf Grund seines Charakters einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Als ein Planungsziel für einen Bebauungsplan wurde - auch zur Sicherung der Gewerbeflächen - der Ausschluss von Einzelhandel festgelegt. Damit sollte eine Konkurrenzsituation zum Einzelhandelsangebot der Innenstadt vermieden werden.

Da die Einstufung des Grundstücks Wangener Straße 17 als reines Gewerbegebiet (ohne Zulässigkeit von Einzelhandel) seitens der Stadt Ravensburg jedoch als problematisch angesehen wird, ist auch strittig, ob der Aufstellungsbeschluss ausreicht, eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag für nicht großflächigen Einzelhandel zurückzustellen. Bei der Zuordnung zu einem Mischgebiet wäre eine Verkaufsfläche von 800 qm baurechtlich zulässig, wobei auch in einem Mischgebiet Einzelhandel ausgeschlossen werden kann, ohne den Gebietscharakter zu verletzen⁷.

⁴ Angaben von Stadt Ravensburg: Niederschrift Technischer Ausschuss vom 02.05.2007, Voranfragen Einzelhandelsflächen Wangener Straße 17 - Vorgehensvorschlag, Sitzungsvorlage DS 2007/186.

⁵ Nach Schreiben Hr. Hårdtner vom 13.03.2007 bzw. 26.04.2007 an Frau Baubürgermeisterin Utz, Stadt Ravensburg.

⁶ Zur Zuordnung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Ravensburg vgl. AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept, a.a.O., S. 134.

⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.



3. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDEL AM PLANSTANDORT NACH DEM EINZELHANDELSKONZEPT

Im folgenden wird die Zulässigkeit von Einzelhandel auf dem Grundstück Wangener Straße 17 nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg aus dem Jahre 2002 geprüft⁸.

Nach diesem Konzept soll zentrenrelevanter Einzelhandel zukünftig nur noch in zentralen (Versorgungs-)Bereichen der Stadt Ravensburg zulässig sein⁹. **Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel** soll nur noch in der abgegrenzten Innenstadt angesiedelt werden.

Da der Planstandort - von heute aus betrachtet und ohne dem Ergebnis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgreifen zu wollen - auch perspektivisch keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann, ist an diesem Standort keine Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel zulässig/ erwünscht. Diesbezüglich sei auch darauf verwiesen, dass nach dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2002

- keine Erweiterung der (Einzelhandels-)Innenstadt von Ravensburg vorgenommen werden sollte und
- bei dennoch fehlenden Entwicklungs-/ Flächenpotenzialen eine räumliche Entwicklung in Richtung Bahnhof bzw. der Bahnstadt stattfinden sollte (wobei Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich im Einzelfall zu überprüfen wären¹⁰).

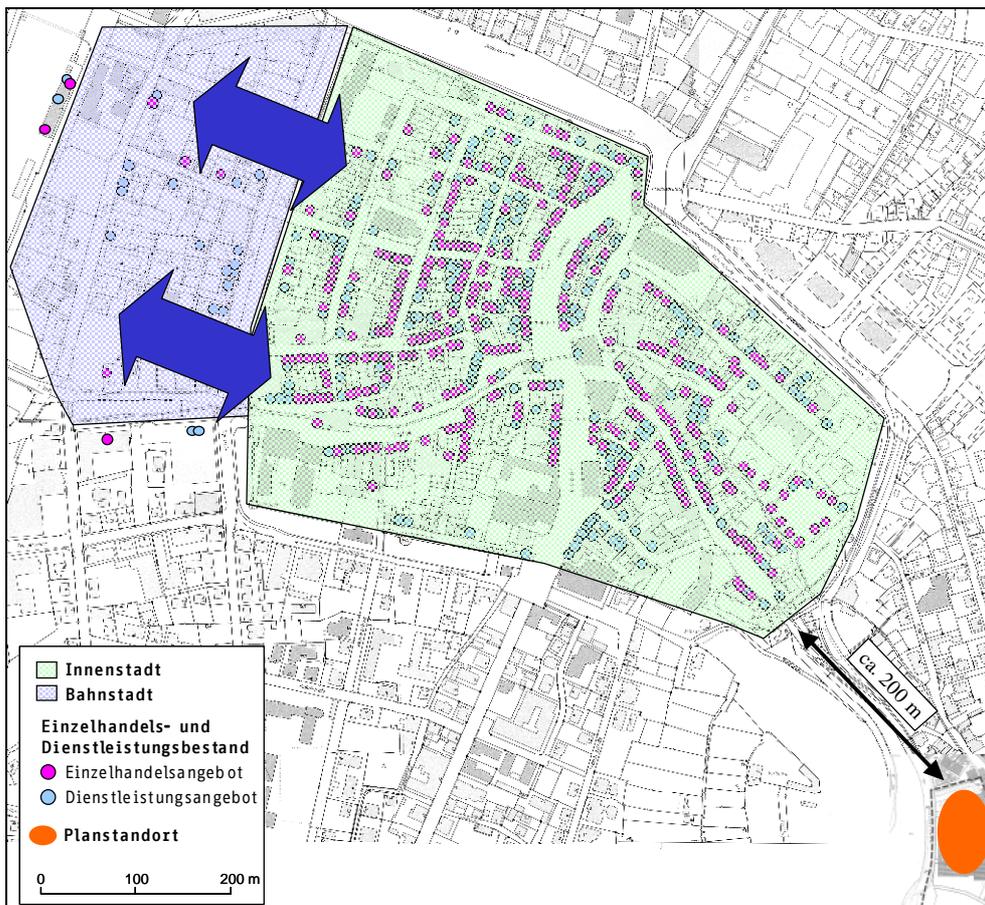
Die folgende Karte 2 zeigt, dass der Planstandort nicht im Bereich der Bahnstadt befindet und somit großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment nach dem Einzelhandelskonzept dort nicht angesiedelt werden sollen.

⁸ Vgl. AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept, a.a.O., S. 116ff.

⁹ Vgl. AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept, a.a.O., S. 119.

¹⁰ Vgl. - auch im Folgenden - AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept, a.a.O., S. 120f.

Karte 2: (Einzelhandels-)Innenstadt Ravensburg mit Ergänzungsbereich Bahnstadt und Planstandort



Quelle: AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Ravensburg, Lörrach 2002, S. 126; Stadt Ravensburg - Stadtplanungsamt: Bebauungsplan Wangener Holbeinstraße 32/ Wangener Straße; eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Ravensburg

Zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit sollte nach dem Einzelhandelskonzept auch in den sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereichen der Stadt Ravensburg angesiedelt werden. Ausnahmen bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 qm sind bei Lebensmittelbetrieben möglich. Da der Planstandort jedoch auch keinem sonstigen zentralen (Versorgungs-)Bereich zugeordnet werden kann, ist auch von daher kein zentrenrelevanter Einzelhandel - unabhängig von der Verkaufsflächengröße - anzusiedeln.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann nach dem Einzelhandelskonzept - außer in den zentralen (Versorgungs-)Bereichen - in den dafür vorgesehenen Gewerbegebieten von Ravensburg angesiedelt werden. Zudem ist darin angeführt, dass einerseits nicht jedes Gewerbegebiet Einzelhandel umfassen muss bzw. soll, da der-



artige Flächen den eigentlichen Nutzern - Gewerbe- und Produktionsbetrieben - vorbehalten werden sollten. Andererseits sollte bei neuen Einzelhandelsstandorten auf eine unmittelbare Nähe zur Innenstadt geachtet werden, um Synergieeffekte, soweit bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandel solche auftraten, für diese zu nutzen.

In diesem Zusammenhang wird im Einzelhandelskonzept auch auf **zentrenrelevante Randsortimente** in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment eingegangen: Dieses sollte sich nach dem Einzelhandelskonzept auf 10% der Fläche beschränken und höchstens zwischen 400 und 600 qm liegen.

Der Planstandort wäre nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2002 auf Grund seiner relativ geringen Entfernung zur Innenstadt als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollten am Planstandort - unabhängig von der Verkaufsflächengröße - hingegen nicht angesiedelt werden.

4. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDEL AM PLANSTANDORT NACH BUNDES-, LANDESPLANERISCHEN ZIELEN UND GRUNDSÄTZEN

Im Folgenden wird die Zulässigkeit von Einzelhandel am Planstandort anhand landes- und regionalplanerischer Ziele und Grundsätze geprüft.

Der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)¹¹ und der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben¹² enthalten in Kap. 3.3.7 bzw. Kap. 2.5.2 mehrere Ziele und Grundsätze (sogenannte raumordnerische Kernregelungen) hinsichtlich der Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

- Nach dem LEP 2002 und dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und sind daher i.d.R. nur **in Ober-, Mittel- und Unterzentren** zulässig. Da die Stadt Ravensburg gemeinsam mit den Städten Friedrichshafen und Weingarten ein Oberzentrum bildet, ist diese Voraussetzung für Planstandort gegeben.

¹¹ Vgl. (auch im Folgenden) Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg - LEP 2002, Stuttgart 2002, Kap. 3.3.7, S. 28f.

¹² Vgl. (auch im Folgenden) Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg 1996, Kap. 2.5.2, S. 32.



- Auch die landes-/ regionalplanerische Voraussetzung für die Ansiedlung eines **Hersteller-Direktverkaufszentrums/ Factory-Outlet-Center** ist Grund der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Ravensburg als (gemeinsames) Oberzentrum erfüllt.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen vorrangig an **städtebaulich integrierten Standorten** angesiedelt werden. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist auch in städtebaulichen Randlagen zulässig. Auch diese Vorgabe wird durch den Planstandort erfüllt, da es bei diesem sich um einen sonstigen integrierten Standort handelt.
- Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe jedoch nur in **Kerngebieten** sowie in für sie **festgesetzten Sondergebieten** zulässig. Dies ist beim Planstandort nicht gegeben, es handelt sich hier lt. Bebauungsplanaufstellungsbeschluss um ein Gewerbegebiet (vgl. Kap. 2.3), in dem Einzelhandel vollständig ausgeschlossen werden soll.

Am Planstandort wäre nach den planerischen Zielen und Grundsätzen nur nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Dieser aber soll gemäß dem Aufstellungsbeschluss ausgeschlossen werden.

5. ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss ist angestrebt, Einzelhandel auf dem Vorhabenstandort gänzlich auszuschließen. Dieses ist sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Gewerbegebiet möglich¹³. Da der Planstandort sich jedoch in relativ geringer Entfernung zur (Einzelhandels-)Innenstadt von Ravensburg befindet, eignet sich der **Standort** - entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes - **für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**.

Die **Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel** sollte hingegen - gerade wegen der relativ geringen Entfernung zur (Einzelhandels-)Innenstadt von Ravensburg - entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes **weiterhin ausgeschlossen werden**.

¹³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 sowie BVerwG 4. Senat, Urteil vom 08.11.2004, Az 4 BN 39/04.



Tab. 1: Ravensburger Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel-, Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
(Schnitt-)Blumen	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Beschläge, Eisenwaren
Campingartikel	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Computer, Kommunikationselektronik	Boote und Zubehör
Drogeriewaren	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Elektroklein- und -großgeräte	Büromöbel und -maschinen
Fahrräder	Campingartikel
Foto, Video	Erde, Torf
Gardinen und Zubehör	Farben, Lacke
Glas, Porzellan, Keramik	Fliesen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Hausrat, Küchenkleingeräte	Gartenhäuser, -geräte
Hohl- und Stahlwaren	Gitter
Kosmetika und Parfümerieartikel	Herde, Öfen
Kunstgewerbe/ Bilder	Holz
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Installationsmaterial
Leder- und Kürschnerwaren	Küchen*
Musikalien	Möbel*
Nahrungs- und Genussmittel	Pflanzen und -gefäße
Nähmaschinen	Rollläden, Markisen
Optik und Akustik	Werkzeuge
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Zäune
Pharmazeutika	Zooartikel
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen, Zeitschriften	

*: inkl. Einbaugeräte

Quelle: AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Ravensburg, Lörrach 2002, S. 143