



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**Gutachterliche Stellungnahme zur
geplanten Ansiedlung von Einzelhandel
in der Ortsmitte von Oberhofen
im Auftrag der Stadt Ravensburg**

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

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 15. Februar 2022

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	4
2.1 Vorgehensweise	4
2.2 Worst-case-Ansatz	6
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES (INTEGRATIONS- GEBOT, VORGABE ZU VORRANGGEBIETEN FÜR ZENTRENRELEVANTE EINZELHANDELSGROßPROJEKTE UND EINZELHANDELSKONZEPT)	7
4. RELEVANTE IST-SITUATION	11
5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	13
6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS (AUCH KONGRUENZGEBOT)	15
7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)	17
8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	19

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Regionalplan - Ausschnitt Raumnutzungskarte mit Vorranggebiet für den Wohnungsbau	2
Karte 2: Planstandort und (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereich Oberhofen	7
Karte 3: Planstandort und Umkreise (500, 1.000 und 1.500 Meter)	10

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Planstandort (Richtung Nordwesten)	9
Foto 2: Planstandort (Richtung Westen)	9
Foto 3: Rathaus gegenüber dem Planstandort (Richtung Nordosten)	9
Foto 4: Platzbereich gegenüber dem Planstandort (Richtung Osten)	9
Foto 5: Lebensmittelmarkt 2016	9
Foto 6: Lebensmittelmarkt 2021	9

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation in Oberhofen 2016: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent	12
Tab. 2: Ist-Situation im Südosten von Ravensburg (ohne Torkenweiler) 2016: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent	12
Tab. 3: Kaufkraft in Oberhofen sowie im Südosten von Ravensburg (ohne Torken- weiler), Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kauf- kraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent	16



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Der Teilort Oberhofen (rd. 1.350 Einwohnerinnen und Einwohner¹) der Ravensburger Ortschaft Eschach liegt im Süden der Stadt Ravensburg (gut 51.000 Einwohnerinnen und Einwohner²), die zusammen mit Weingarten und Friedrichshafen als Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben eingestuft ist³.

In direkter Nachbarschaft zum Teilort Oberhofen liegen die Teilorte Obereschach (rd. 1.050 Einwohnerinnen und Einwohner), Untereschach (rd. 550 Einwohnerinnen und Einwohner) und Sickenried (rd. 750 Einwohnerinnen und Einwohner; vgl. Karte 1, folgende Seite). Diese liegen maximal 1,5 km von der Ortsmitte Oberhofen entfernt. Nördlich von Sickenried liegt der Teilort Torkenweiler (gut 1.800 Einwohnerinnen und Einwohner; maximal gut 2 km von der Ortsmitte Oberhofen entfernt).

In der Ortsmitte von Oberhofen, die mit zentralen Einrichtungen (u.a. Rathaus, Feuerwehr) das Zentrum der Ortschaft Eschach darstellt, ist ein Einzelhandelsvorhaben mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF) geplant: Ein Lebensmittelmarkt und ein Backshop. Dieses soll Teil eines Nahversorgungszentrums für den Südosten der Stadt sein.

Der Vorhabenträger ist mit der Fa. Edeka als zukünftiger Betreiberin im Gespräch. Das natürliche Gelände des vorgesehenen Baugrundstücks befindet sich ca. 1,5 m unterhalb des Niveaus der Tettninger Straße, sodass ein Teil der notwendigen Kfz-Stellplätze unter dem Gebäude angeordnet werden kann. Über den Handelsflächen sollen Wohn- und Praxisnutzungen angeordnet werden, um den Baukörper zu gliedern und in die kleinteilige Baustruktur von Oberhofen einzufügen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Nahversorgers wurde für die Ortsmitte in Oberhofen ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt, das für den Vorplatz des vorhandenen Rathauses östlich der Tettninger Straße und die umliegenden Gebäude einen Ideenteil umfasste.

¹ Die stadtteilbezogenen Einwohnerzahlen basieren auf Angaben der Stadt Ravensburg zur Wohnbevölkerung (Stand: 31.12.19).

² Amtliche Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt, Stand 30.09.21. Die amtliche Einwohnerzahl lag in den vergangenen Jahren zwischen etwa 100 und 200 über der städtischen Einwohnerzahl.

³ LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Bodensee-Oberschwaben - Fortschreibung ohne Kap. 4.2 Energie - Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021 (im Weiteren: "Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021"), Plansatz 2.2.1 (nachrichtliche Übernahme 1). Im derzeit gültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 ist hingegen nur Ravensburg/ Weingarten als Oberzentrum eingestuft; vgl. Plansatz 2.1.2 (nachrichtliche Übernahme).

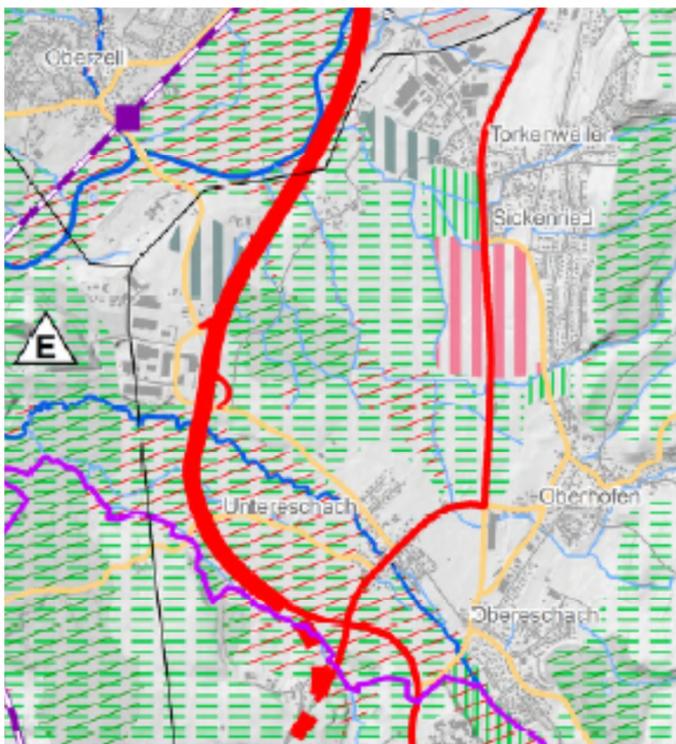


Der bestehende kleine Edeka-Markt liegt auf der anderen Straßenseite der Tettninger Straße etwas nördlich des Vorhabens im nördlichen Siedlungsbereich von Oberhofen (vgl. auch Kap. 3).

Für die Beurteilung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf des Regionalplans nördlich von Oberhofen, westlich angrenzend an den Siedlungskörper von Sickennied ein ca. 30 ha großes Vorranggebiet für den Wohnungsbau vorgesehen ist⁴ (vgl. Karte 1). Dieses bietet das rechnerische Potenzial für knapp 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Als eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Teilorte Oberhofen, Ober- und Untereschach im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung bietet die Regionalplanung darüber hinaus die Möglichkeit eines nach innen gerichteten Wachstums mit dem rechnerischen Potenzial für weitere rd. 1.250 Einwohnerinnen und Einwohner.

Karte 1: Regionalplan - Ausschnitt Raumnutzungskarte mit Vorranggebiet für den Wohnungsbau



Quelle: Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Raumnutzungskarte

Die Stadt Ravensburg möchte einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, um das Vorhaben in der Ortsmitte von Oberhofen zu ermöglichen.

⁴ Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.5.1 (Ziel 2).



Im Hinblick darauf hat die Stadt Ravensburg das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das die dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegenden Gutachten erarbeitet hatte⁵, mit einer gutachterlichen Stellungnahme zu dem Vorhaben beauftragt, wobei der Einordnung des Vorhabens in die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes zentrale Bedeutung zukommt.

Da der zu beurteilende Lebensmittelmarkt großflächig ist, ist dieser als Einzelhandelsgroßprojekt darüber hinaus im Hinblick auf die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung⁶ zu beurteilen. Nicht relevant ist selbst bei der künftig entsprechend der Fortschreibung des Regionalplans vorgesehenen Agglomerationsregelung⁷ der Backshop: Wenn Agglomerationen schon in Ortsmitten von nicht zentralen Orten erwünscht sind⁸, muss dies auch für die Ortsmitte des Teilortes Oberhofen gelten. Dennoch erfolgt in der vorliegenden Stellungnahme jeweils eine Betrachtung des Gesamtvorhabens (inkl. Backshop).

- Da der Stadt Ravensburg im LEP zusammen mit Friedrichshafen und Weingarten die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugewiesen ist⁹, wird das Konzentrationsgebot¹⁰ eingehalten, sodass auf dieses nicht weiter einzugehen ist.
- Das Vorhaben muss das Integrationsgebot erfüllen.
- Das Vorhaben muss dem Kongruenzgebot entsprechen.
- Schließlich dürfen von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Ravensburg noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (Beeinträchtungsverbot). Zwar reicht bei Erweiterungen das Abstellen auf den zusätzlichen

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ravensburg - Berichtsentwurf, Lörrach, Mai 2017; AGENDA (seit 1.8.03 Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung): Einzelhandelskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften), Lörrach, März 2002.

⁶ LEP 2002; Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.

⁷ Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.7.0 (Ziel 8).

⁸ Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Begründung zu Plansatz 2.7.0: *"Einzelhandelsagglomerationen sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen ("Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte" nach PS 2.7.1) und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht Zentralen Orten ... erwünscht."*

⁹ LEP 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel). Vgl. auch Regionalplan 1996, Begründung zu Plansatz 2.1.2 (Ziel); Fortschreibung - Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.2.1 (nachrichtliche Übernahme 1).

¹⁰ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Ziel); Fortschreibung - Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.7.0 (Ziel 2). Der Einzelhandelserlass ist zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.



Umsatz. Da dies aber eine auch baurechtliche Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes erfordern würde (aktive Rückgabe der bestehenden Baugenehmigung), bleibt dies in der vorliegenden Stellungnahme vorsichtshalber unberücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele sowie des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3),
- Darstellung der relevanten Ist-Situation (vgl. Kap. 4),
- Berechnung der im Vorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsflächen (vgl. Kap. 5),
- Beurteilung der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 6) und
- Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Kap. 7).

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

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Die Beurteilung des Mikrostandorts auf Grundlage einer Begehung des Standortumfelds bezieht sich auf das Integrationsgebot, die künftig vorgesehene Vorgabe zu Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sowie die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3).

Im Hinblick auf Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie die Beurteilung der Dimensionierung ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei genügt ein Abstellen auf die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogeriewaren.

Hinsichtlich des zu erwartenden Umsatzes ist ein worst case zu verfolgen (tendenziell eher zu hoher Planumsatz; vgl. Kap. 2.2).



Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot würde zwar das Abstellen auf den *zusätzlichen* Umsatz ausreichen, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (beibehaltene bzw. wiedererstellte) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus¹¹. Dennoch bleibt dieses im Sinne eines worst-case-Ansatzes unberücksichtigt, da hierfür eine auch baurechtliche Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes erforderlich wäre (keine Wiederbelegung des bisherigen Marktes mit einem vergleichbaren Angebot)¹².

Im Hinblick auf die Dimensionierung (inkl. Kongruenzgebot) erfolgt ein Vergleich des Planumsatzes mit der Kaufkraft im Teilort Oberhofen sowie in den benachbarten Teilorten im Süden der Stadt (Kap. 6). Dabei könnten Wohnbauvorhaben, die in absehbarer Zeit realisiert werden sollen, berücksichtigt werden.

Für das Kongruenzgebot könnte auch auf die Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Teil-Oberzentrums Ravensburg abgestellt werden.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot ist das vorhandene Einzelhandelsangebot in den Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens - Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie - von Bedeutung.

Dafür erfolgt ein Rückgriff auf die für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfassten Daten.

Die Erhebung im März 2015¹³ erfolgte jeweils sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht insgesamt dem Lebensmittel- bzw. Drogeriebereich zugerechnet, sondern die Sortimente wurden einzeln erfasst¹⁴.

Die Berechnung der Umsätze des bestehenden Einzelhandels erfolgte auf der Grundlage sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit, wobei die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt wurden.

¹¹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

¹² Zwar könnte dies angesichts der inzwischen üblichen Mindestgrößen von Lebensmittelmärkten voraussichtlich faktisch ausgeschlossen werden. Dennoch erscheint es im Hinblick auf die Belastbarkeit der vorliegenden Stellungnahme sinnvoll, dies nicht vorauszusetzen.

¹³ Wichtige Veränderungen seit der Erhebung 2015 wurden entsprechend den Angaben der Stadt Ravensburg berücksichtigt, zusätzlich konnten aus im November 2016 durchgeführten Experteninterviews Informationen zu aktuellen Verkaufsflächen und Umsätzen entnommen werden; vgl. Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., S. 14.

¹⁴ Ebd. S. 14f.



Im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, verbrauchernahe Versorgung sowie auf Nachbargemeinden erfolgt auch ein Vergleich des unter worst-case-Aspekten abgeleiteten Planumsatzes mit dem Umsatz des bestehenden Einzelhandels.

Ergibt sich aus diesem Vergleich von Planumsatz und Bestandsumsatz, dass auf dieser Grundlage ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot ausgeschlossen werden kann, so ist eine vertiefte Untersuchung nicht erforderlich.

2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend¹⁵ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens 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 Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, 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 des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

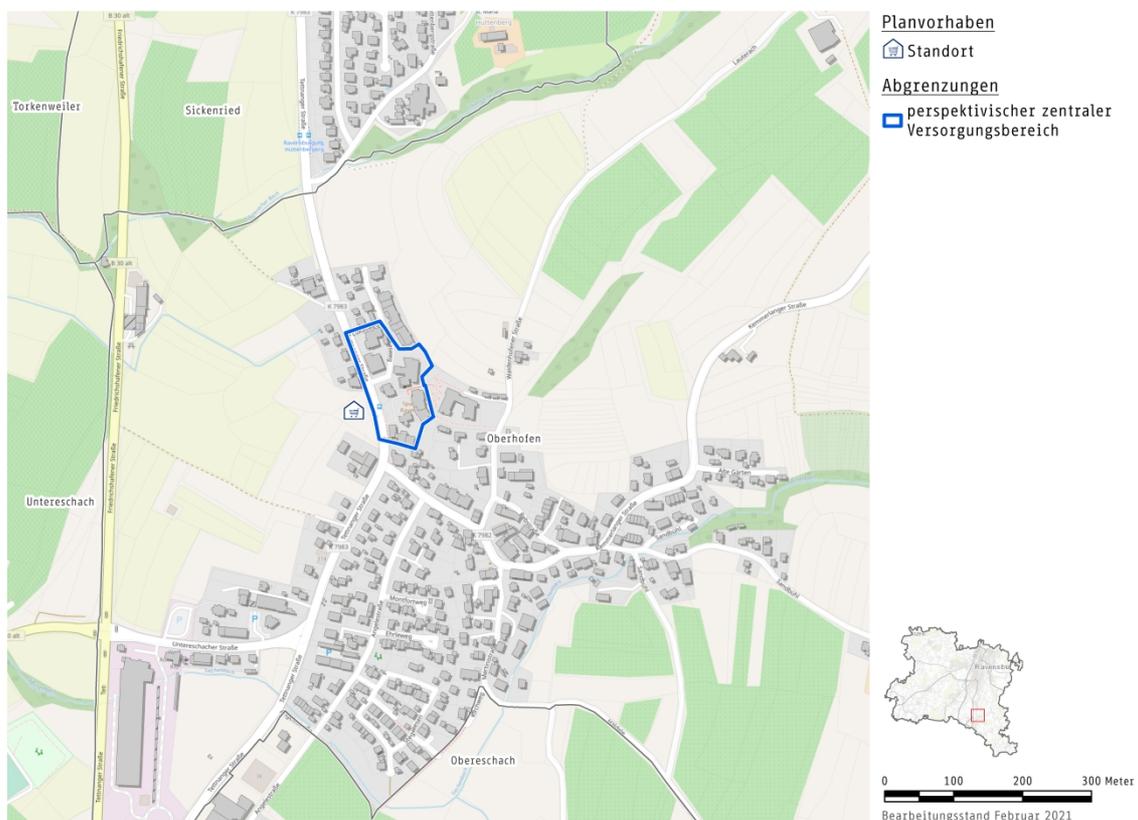
¹⁵ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem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

3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES (INTEGRATIONS- GEBOT, VORGABE ZU VORRANGGEBIETEN FÜR ZENTRENRELEVANTE EINZEL- HANDELSGROßPROJEKTE UND EINZELHANDELSKONZEPT)

Der Standort des Vorhabens (vgl. Foto 1f., S. 9) liegt zentral im Teilort Oberhofen im nördlichen Siedlungsbereich direkt angrenzend an den (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 2). Im unmittelbaren Umfeld des Planstandortes findet sich Wohnbebauung (vgl. Fotos S. 9).

Somit ist **das Integrationsgebot¹⁶ eingehalten**: Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist zulässig.

Karte 2: Planstandort und (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereich Oberhofen



Quelle: Stadt Ravensburg; Büro Dr. Acocella 2017, Karte 11; eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2020

Entsprechend dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans sind Einzelhandels- großprojekte nur noch in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebie-

¹⁶ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2; Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Ziel); Fortschreibung - Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.7.0 (nachrichtliche Übernahme 7).



ten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zulässig¹⁷. Allerdings wird eine Ausnahme für Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, ermöglicht: Solche sind auch außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten möglich,

- *"wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind"*¹⁸,
- der Standort städtebaulich integriert und verbrauchernah ist,
- keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots zu erwarten ist
- und das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Auf diese Aspekte ist im Folgenden einzugehen (Kap. 6f.). Sofern diese erfüllt sind, steht das Vorhaben auch **in Einklang mit dieser vorgesehenen künftigen Vorgabe des Regionalplans zu Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte.**

Auch wenn der Standort lediglich an den abgegrenzten (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich angrenzt, kann angesichts der eingehaltenen Intention des Einzelhandelskonzeptes eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel als **mit dem Einzelhandelskonzept übereinstimmend** angesehen werden. Allerdings sollte die Abgrenzung des - dann nicht mehr nur perspektivischen - zentralen Versorgungsbereichs Oberhofen als Nahversorgungszentrum für den Südosten der Stadt bei Realisierung des Vorhabens entsprechend angepasst werden.

Aus den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ergibt sich¹⁹, dass am Standort

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung regelmäßig zulässig ist und
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig sind.

¹⁷ Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.7.1 (Ziel 1).

¹⁸ Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.7.1 (Ziel 4); auch zum Folgenden.

¹⁹ Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 96ff.).

Foto 1: Planstandort (Richtung Nordwesten)



Quelle: eigenes Foto, Januar 2021

Foto 2: Planstandort (Richtung Westen)



Quelle: eigenes Foto, Januar 2021

Foto 3: Rathaus gegenüber dem Planstandort (Richtung Nordosten)



Quelle: eigenes Foto, Dezember 2016

Foto 4: Platzbereich gegenüber dem Planstandort (Richtung Osten)



Quelle: eigenes Foto, Dezember 2016

Der bestehende Edeka-Markt liegt gegenüber dem Planstandort, etwas weiter nördlich, ebenfalls zentral in Oberhofen im nördlichen Siedlungsbereich.

Foto 5: Lebensmittelmarkt 2016



Quelle: eigenes Foto, Dezember 2016

Foto 6: Lebensmittelmarkt 2021



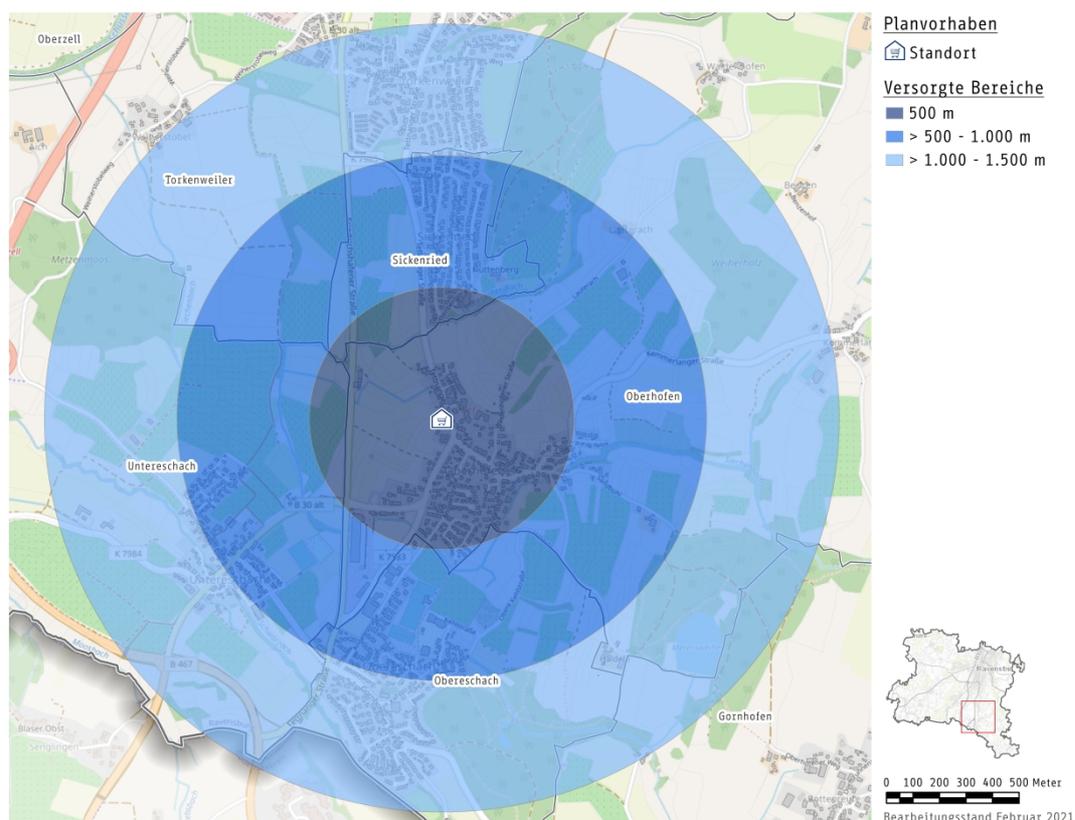
Quelle: eigenes Foto, Januar 2021



Aus dem gesamten Teilort ist der Standort zu Fuß erreichbar: Nahezu aus dem gesamten Siedlungsbereich beträgt die Entfernung weniger als 500 m (Luftlinie)²⁰ (vgl. auch zum Folgenden Karte 3).

Die benachbarten Teilorte Obereschach, Untereschach und Sickenried liegen maximal 1,5 km vom Planstandort entfernt. Die Entfernung aus der nördlich von Sickenried gelegenen Teilort Torkenweiler beträgt maximal gut 2 km.

Karte 3: Planstandort und Umkreise (500, 1.000 und 1.500 Meter)



Quelle: Stadt Ravensburg; eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2020

²⁰ Vgl. zur Bedeutung dieser Entfernung Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., S. 67.



4. RELEVANTE IST-SITUATION

Der Süden der Stadt Ravensburg besteht aus einer Vielzahl von einwohnerbezogen kleinen Teilorten.

Im Südosten - Teilorte Oberhofen, Obereschach, Untereschach, Sickenried und Torkenweiler - leben zusammen gut 5.500 Einwohnerinnen und Einwohner, was rd. 11% der gesamtstädtischen Bevölkerung entspricht. Sofern Torkenweiler unberücksichtigt bleibt, leben in diesem Teil der Stadt gut 3.700 Einwohnerinnen und Einwohner (rd. 7% der gesamtstädtischen Bevölkerung).

In Folge der Kleinteiligkeit der Teilorte im Südosten ist das Einzelhandelsangebot sehr eingeschränkt.

Insgesamt sind dort 2015 nur wenig mehr als 10 Einzelhandelsbetriebe erfasst worden; in Sickenried und Torkenweiler wurde kein Einzelhandel erfasst.

Der überwiegende Teil der Geschäfte findet sich in Oberhofen; in Obereschach und Untereschach zusammen wurden lediglich drei Geschäfte erfasst.

Die 10 Geschäfte in Oberhofen erreichten zusammen eine Verkaufsfläche von weniger als 1.000 m²; der Umsatz erreichte weniger als 7 Mio. €.

Gut zwei Drittel des Angebots entfielen auf die vorliegend relevanten Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie, wobei der größte Teil auf Nahrungs-/ Genussmittel entfiel. Umsatzbezogen lagen die Anteile dieser Sortimentsgruppen etwas niedriger²¹.

Angesichts dieser Einzelhandelsausstattung waren in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk schon damals Kaufkraftzuflüsse nach Oberhofen zu verzeichnen. Auf diese Sortimentsbereiche bezogen hat Oberhofen mithin schon bisher eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Teilorte übernommen.

²¹ Dies ist ausschließlich auf die im Vergleich zu den übrigen Geschäften in Oberhofen überdurchschnittlich leistungsfähige Apotheke zurückzuführen. Bliebe diese unberücksichtigt, so läge der Umsatzanteil der hier relevanten Sortimente deutlich über dem Verkaufsflächenanteil.



Tab. 1: Ist-Situation in Oberhofen 2016: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	575	3,1	2,9	108%
Lebensmittelhandwerk	25	0,5	0,4	124%
Drogerie/ Parfümerie	25	0,1	0,4	17%
sonstige	300	3,0	5,4	56%
gesamt	925	6,7	9,1	74%

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

Quelle: eigene Erhebung März 2015 und Ergänzungen Stadt Ravensburg/ Experteninterviews 2016; IfH; www.handelsdaten.de et al.; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

Wird hingegen der gesamte Südosten (ohne Torkenweiler²²) betrachtet, so war auch in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk ein deutlicher Kaufkraftabfluss an Einzelhandelsstandorte außerhalb dieses Stadtbereichs zu verzeichnen.

Tab. 2: Ist-Situation im Südosten von Ravensburg (ohne Torkenweiler) 2016: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	725	3,8	8,2	46%
Lebensmittelhandwerk	25	0,8	1,2	67%
Drogerie/ Parfümerie	25	0,1	1,1	8%
sonstige	325	3,1	15,1	20%
gesamt	1.100	7,8	25,6	30%

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

Quelle: eigene Erhebung März 2015 und Ergänzungen Stadt Ravensburg/ Experteninterviews 2016; IfH; www.handelsdaten.de et al.; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; IFH Köln (2016); eigene Berechnungen

Dieses im Südosten zu verzeichnende Versorgungsdefizit könnte durch das Vorhaben reduziert werden²³.

²² Da in Torkenweiler kein Einzelhandel erfasst wurde, hätte dessen Einbeziehung ausschließlich die Berücksichtigung zusätzlicher Kaufkraft zur Folge, was wiederum mit geringeren Bindungsquoten verbunden wäre.

²³ Vgl. zur möglichen Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Oberhofen Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., S. 106.



5. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für das Vorhaben insgesamt wird eine Größe von bis zu 1.400 m² VKF angestrebt.

Angesichts der Verkaufsflächendefinition, wie sie sich aus den Urteilen des BVerwG²⁴ ergibt, ist eine evtl. vorgesehene gastronomische Fläche nicht als Verkaufsfläche anzusehen. Im Weiteren wird unterstellt, dass ein Backshop bis zu 70 m² VKF (zuzüglich bis zu 50 m² Gastronomie) umfassen könnte.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Vorhabens (auch bezüglich des Kongruenzgebots) als auch im Hinblick auf die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen ist der Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung.

Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann im 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 statt²⁵.

In einem Supermarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten²⁶. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen,

- dass der Supermarkt die gesamte Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² belegen könnte, ein Backshop (und dessen gastronomische Teilfläche) mithin nicht zwingend erforderlich ist und

²⁴ 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."

²⁵ 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); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).

²⁶ Daneben ist in einem Supermarkt 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.



- dass im Supermarkt bis zu 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und bis zu 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden.

Für den Backshop ist hingegen keine Aufteilung auf Sortimente erforderlich.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept sowie der Regionalplan-Fortschreibung um nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevante Sortimente²⁷ und gemäß Einzelhandelserlass um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente²⁸.

Zukunftsfähiger B-Plan

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan halten wir es für angezeigt, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie evtl. einer Obergrenze für den Backshop Obergrenzen für einzelne Sortimente festzusetzen, wobei beim Backshop explizit auf gastronomische Flächen hingewiesen werden kann.

Für den Lebensmittelmarkt schlagen wir die folgenden Obergrenzen vor:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 50 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Supermärkten übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) zu ermöglichen.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Supermärkten regelmäßig nicht überschritten. Diese dienen auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz wird die im Jahr 2020 von Supermärkten erreichte Flächenleistung von rd. 5.765 €/ m² VKF für die Maximalfläche des Supermarktes angesetzt²⁹ - auch wenn 2020 durch den "Corona-Effekt" eine deutliche Erhöhung zu verzeichnen war und im Hinblick auf die Realitätsnähe hinterfragt werden könnte, ob diese in Oberhofen erreicht werden kann.

²⁷ Vgl. Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Tab. 5 (S. 95); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Begründung zu Plansatz 2.7.1.

²⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

²⁹ EHI nach handelsdaten.de. Diese Flächenleistung liegt um rd. 18% über der von Edeka im Jahr 2020 erreichten Flächenleistung von rd. 4.870 €/ m² VKF; vgl. dazu bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2021/22, S. 30f. u. 32.



Damit ist im Supermarkt auf max. 1.400 m² VKF maximal ein Umsatz von rd. 8,1 Mio. € (rd. 7,3 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,8 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) als erreichbar anzusehen. In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

Für den Backshop wird der Durchschnitt des je Bäckereifachgeschäft im Jahr 2020 erreichten Umsatzes von rd. 0,3 Mio. € angesetzt.

6. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES VORHABENS (AUCH KONGRUENZGEBOT)

Um dem Einzelhandelskonzept zu entsprechen, muss das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein (vgl. Kap. 3).

Dafür ist zunächst auf die Einwohnerinnen und Einwohner im zu Fuß erreichbaren Standortumfeld abzustellen. Dies entspricht weitgehend den Einwohnerinnen und Einwohnern von Oberhofen (vgl. Kap. 3, insbes. auch Karte 3, S. 10).

Wie dargelegt, erscheint angesichts der Einwohnerverteilung im Süden der Stadt Ravensburg auf eine Vielzahl kleinerer Teilorte (vgl. Kap. 4) allerdings ein solches ausschließliches Abstellen auf den fußläufigen Einzugsbereich nicht adäquat. Dies gilt insbesondere, **weil es Ziel der Stadt Ravensburg ist, in Oberhofen ein Nahversorgungszentrum für den Südosten der Stadt zu entwickeln.**

Zusätzlich *könnte* dabei berücksichtigt werden, dass im Südosten zum einen durch das im Entwurf des Regionalplans vorgesehene Vorranggebiet für den Wohnungsbau rechnerisch knapp 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner möglich werden, und dass zum anderen als langfristige Entwicklungsperspektive für die Teilorte Oberhofen, Ober- und Untereschach darüber hinaus weitere rd. 1.250 Einwohnerinnen und Einwohner möglich werden (vgl. Kap. 1). Dies bleibt vorliegend unberücksichtigt: Zum einen wäre die Beurteilung dann von einer zeitnahen Realisierung entsprechenden Wohnungsbaus abhängig, zum anderen könnte im Vorranggebiet für den Wohnungsbau künftig ein Nahversorger realisiert werden.

Zur Beurteilung der Dimensionierung wird der maximale Planumsatz (Kap. 5) zur örtlichen Kaufkraft³⁰ in Relation gesetzt.

³⁰ 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.



Tab. 3: Kaufkraft in Oberhofen sowie im Südosten von Ravensburg (ohne Torkenweiler), Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK) in/ im		Planumsatz	Relation zu KK in/ im	
	Oberhofen	Südosten		Oberhofen	Südosten
Nahrungs-/ Genussmittel	3,4	9,4	7,3	213%	77%
Lebensmittelhandwerk	0,4	1,2	0,3	75%	27%
Drogerie/ Parfümerie	0,4	1,2	0,8	184%	67%
Summe	4,3	11,8	8,4	196%	71%

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

Quelle: Stadt Ravensburg; EHI; IFH Köln (2021); eigene Berechnungen

Die Relationen zeigen, dass **bei alleinigem Abstellen auf Oberhofen der Lebensmittelmarkt nicht standortgerecht dimensioniert** wäre, da er zwingend auf Zuflüsse von außerhalb angewiesen ist. Der **Backshop** wäre hingegen bereits bei dieser Betrachtung **standortgerecht dimensioniert**.

Da es das Ziel der Stadt Ravensburg ist, **in Oberhofen ein Nahversorgungszentrum für den Südosten zu entwickeln**, kann auch der Supermarkt als **standortgerecht dimensioniert** angesehen werden: Schon die derzeitige Kaufkraft im Südosten reicht aus, um die unter worst-case-Aspekten hochgerechneten maximalen Planumsätze zu generieren.

Zwar liegt der Anteil an der Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (rd. 77%) weit über dem Marktanteil von Supermärkten (einschließlich großen Supermärkten gut 42%). Aber

- in Bereichen, in denen keine Discounter als Konkurrenz wirken, kann der bundesdurchschnittliche Marktanteil deutlich überschritten werden,
- würde Torkenweiler mit berücksichtigt, so würde sich diese Relation auf rd. 52% reduzieren und
- zu erwartende Einwohnerzuwächse wurden nicht berücksichtigt.

Wenn das Vorhaben schon nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Südostens der Stadt Ravensburg angewiesen ist, so ist es erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt (oder gar des Verflechtungsbereichs) angewiesen - und schon gar nicht in einer Höhe, die der Einzelhandelserlass als An-



haltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt³¹. Somit **hält das Vorhaben das Kongruenzgebot ein**³².

7. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN (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 beeinträchtigen³³.

Unabhängig von den landesplanerischen Vorgaben darf aber auch ein nicht großflächiges Vorhaben benachbarte Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Während wir früher das Argument angeführt hatten, eine Rückholung abfließender Kaufkraft sei *grundsätzlich* als gerechtfertigt anzusehen und deshalb in Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot neutral zu bewerten, hat der VGH Baden-Württemberg klargestellt, dass davon *regelmäßig* nicht ausgegangen werden könne³⁴. Eine Ausnahme hielt der VGH für evtl. geboten, "*wenn ... Rückholeffekte deshalb als unschädlich anzusehen wären, weil sie in Übereinstimmung mit der regionalplanerisch vorgegebenen Zentrenstruktur stehen*"³⁵, sodass dies in Ravensburg der Fall sein kann.

Unter Berücksichtigung der Ist-Situation im Südosten der Stadt Ravensburg ohne Torkenweiler (vgl. Kap. 4, insbes. Tab. 2, S. 12) ergibt sich bei Realisierung des Vorhabens lediglich im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel ein Umsatz (Bestand + Vorhaben), der Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses enger abgegrenzten

³¹ Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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.*" Vgl. auch Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Begründung zu Plansatz 2.7.0 (Ziel 6).

³² LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.7.0 (Ziel 6); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

³³ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Grundsatz); Fortschreibung - Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Plansatz 2.7.0 (Ziel 5).

³⁴ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 23.05.19, Az. 3 S 2811/17.

³⁵ Ebd. Juris-Rn. 87.



Südostens der Stadt erforderlich macht. Sowohl beim **Lebensmittelhandwerk** als auch bei **Drogerie/ Parfümerie** bleibt die Summe aus derzeitigem Umsatz und maximalem Umsatz am Planstandort unter der Kaufkraft, sodass eine **Verletzung des Beeinträchtigungsverbots ausgeschlossen** werden kann.

Würden die Einwohnerinnen und Einwohner von Torkenweiler mit einbezogen, so wäre auch im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel kein Kaufkraftzufluss von außerhalb des (erweiterten) Südostens der Stadt erforderlich.

Unter Einbeziehung von Torkenweiler kann somit davon ausgegangen werden, dass das **Beeinträchtigungsverbot auch für Nahrungs-/ Genussmittel eingehalten** ist.

Im Hinblick auf die maximal möglichen Auswirkungen ohne eine solche erweiterte Abgrenzung des Südostens von Ravensburg, kann der zwingend von außerhalb zufließende Teil des Planumsatzes - rd. 1,7 Mio. € - in Relation zum Umsatz in der übrigen Stadt Ravensburg - insgesamt rd. 117,9 Mio. € im Jahr 2016³⁶ abzüglich des Umsatzes im Südosten von rd. 3,8 Mio. € (vgl. Tab. 2, S. 12) - gesetzt werden³⁷.

Es ergibt sich eine Relation von weniger als 2%.

Umverteilungen in dieser Größenordnung würden ausgelöst, wenn der von außerhalb des (eng abgegrenzten) Südostens der Stadt zufließende Umsatz ausschließlich zu Umverteilungen in der Stadt Ravensburg führen würde, mithin beispielsweise keinerlei Streuumsätze (wie sie in jedem Einzelhandelsbetrieb zu verzeichnen und auch im Planvorhaben zu erwarten sind) erzielt würden.

Diese Relation liegt weit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10%³⁸ - und auch weit unter dem bisweilen herangezogenen niedrigeren Anhaltswert von 7%.

Selbst wenn der gesamte Planumsatz im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in Höhe von rd. 7,3 Mio. € (vgl. Kap. 5) auf den Bestandumsatz in der übrigen Stadt

³⁶ Vgl. z.B. Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Tab. 3 (S. 20).

³⁷ Auch wenn 2016 im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel ein geringfügiger Kaufkraftzufluss zu verzeichnen war - vgl. Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., ebd. -, erscheint uns das Rückholungsargument auch auf den Süden der Stadt Ravensburg anwendbar.

³⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3; vgl. auch Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zum Satzungsbeschluss 2021, Begründung zu Plansatz 2.7.0 (Ziel 5).



Ravensburg bezogen würde, ergäbe sich eine Relation von lediglich rd. 6%. Auch diese bleibt deutlich unter den beiden o.g. Anteilswerten. Damit relativiert sich auch das Alter der herangezogenen Daten (Erhebung im März 2015, Aktualisierung 2016): Ein Umsatzeinbruch in der Stadt Ravensburg, der zu Umverteilungen über diesen Anhaltswerten führen würde, kann ausgeschlossen werden.

Für die Bedeutung der dargestellten Relationen ist auf zweierlei hinzuweisen:

- Regelmäßig ergeben von uns durchgeführte Umverteilungsberechnungen auf Grundlage eines Gravitationsmodells die höchsten relativen Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Standortgemeinde.
- Die Umverteilungen gegen einzelne Standorte (z.B. Zentren) liegen bei solchen Berechnungen regelmäßig maximal um 15% über der durchschnittlichen Umverteilung in einer Gemeinde.

Somit sind durch das Vorhaben ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Stadt Ravensburg, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot, auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung auszuschließen³⁹. Damit wird auch § 2 (2) BauGB eingehalten.

8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Stellungnahme abgeleiteten Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Es wurde unterstellt, dass die Gesamtfläche von einem Lebensmittelmarkt belegt werden könnte (vgl. Kap. 5).
- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 5).
- Die absehbare Schließung des bestehenden Edeka-Marktes in Oberhofen wurde nicht wirkungsreduzierend berücksichtigt (vgl. Kap. 1).

³⁹ Auch die von der GMA für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Grünkraut am Ortsausgang Richtung B 32 von etwa 900 auf 1.200 m² VKF (zuzüglich Backshop mit 90 m²) abgeleiteten Umverteilungen von weniger als 2% gegen den bestehenden Einzelhandel in Ravensburg und Weingarten stützen das Ergebnis, dass von dem Markt in Oberhofen keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgehen; vgl. GMA: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Grünkraut (im Auftrag der Edeka Handelsgesellschaft Südbayern GmbH, Gaimersheim), Ludwigsbürg, Oktober 2018, insbes. S. 26.



- Für das Vorhaben wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt, bei der fraglich ist, ob diese noch als realitätsnah anzusehen ist (vgl. Kap. 5).
- Dem Südosten der Stadt Ravensburg wurden nur die Teilorte Oberhofen, Sickenried, Ober- und Untereschach zugerechnet, nicht hingegen der Teilort Torkenweiler (vgl. Kap. 4). Ebenso blieben zu erwartende Einwohnerzuwächse unberücksichtigt.
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wurden überhöhende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).

Angesichts der begrenzten Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente⁴⁰, sollten diese künftig nur noch an "idealen Standorten" ermöglicht werden, um eine Verdrängung bestehender Standorte und damit der Dezentralität der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu vermeiden.

Bezüglich des Einzelhandelskonzepts ist die Beurteilung zunächst abhängig von den von der Stadt Ravensburg verfolgten Zielen:

- Sollte das Vorhaben ausschließlich für den Teilort Oberhofen Versorgungsfunktion übernehmen, so wäre es nicht als standortgerecht dimensioniert anzusehen (vgl. Kap. 6).
- Da es aber das Ziel der Stadt Ravensburg ist, in Oberhofen ein Nahversorgungszentrum für den Südosten der Stadt zu entwickeln, ist das **Vorhaben in der geplanten Größe standortgerecht dimensioniert** (vgl. Kap. 6).

Darüber hinaus sind die folgenden Beurteilungen festzuhalten:

- Zwar liegt der Planstandort nur angrenzend an den abgegrenzten (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich Oberhofen (vgl. Kap. 3). Da dieser aber der Intention des Einzelhandelskonzepts entspricht, ist diese Vorgabe der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung eingehalten. Bei Realisierung des Vorhabens sollte die Abgrenzung des (dann nicht mehr nur perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichs Oberhofen angepasst werden.
- Die vorgesehenen Hauptsortimente sind nahversorgungsrelevant, sodass eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Oberhofen den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entspricht (vgl. Kap. 5).
- Durch das Vorhaben würde der zentrale Versorgungsbereich Oberhofen gestärkt und stabilisiert.

⁴⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Kap. 7 sowie insbes. Tab. A - 8 (S. 124).



Damit kann festgehalten werden, dass das **Vorhaben in der geplanten Größe in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg** steht.

Das Vorhaben entspricht darüber hinaus den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung:**

- Das Konzentrationsgebot ist angesichts der landesplanerischen Einstufung von Ravensburg als Teil-Oberzentrum ohnehin eingehalten (vgl. Kap. 1).
- Das Integrationsgebot ist angesichts der zentralen Lage in Oberhofen sowie der umgebenden Wohnbebauung eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Zwar liegt der Standort außerhalb der im künftigen Regionalplan vorgesehenen Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, aber der Regionalplan sieht eine Ausnahme vor für Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind (vgl. Kap. 3). Die Voraussetzungen dafür sind gegeben.
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6).
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7) - womit das Vorhaben auch § 2 (2) BauGB einhält.

Im **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche (1.400 m²) sowie evtl. 70 m² VKF für den Backshop (wobei die gastronomische Fläche ergänzend festgesetzt werden kann),
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche).
- Für weitere regelmäßig in Lebensmittelmärkten geführte Sortimente kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% begrenzt werden kann.