



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Stellungnahme zum B-Plan
"Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel"
der Stadt Weingarten (2. Entwurfsberatung)
im Auftrag der Stadt Ravensburg**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 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. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHMEN ZUM B-PLAN ALLGEMEIN	2
2.1 FESTSETZUNG FÜR DAS SO EINZELHANDEL.....	2
2.2 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDEL.....	3
2.2.1 Begründung für Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels.....	3
2.2.2 Begründung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	4
2.3 FEHLENDE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN.....	5
2.3.1 Fehlende Entwicklungsflächen in der Innenstadt von Weingarten.....	5
2.3.2 Fehlende Entwicklungsflächen in Ravensburg	6
2.4 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH	6
2.5 FESTSETZUNG FÜR DAS GEE	7
2.6 POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DIE STADT RAVENSBURG.....	7
3. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHMEN ZUM DURCH DEN B-PLAN ERMÖGLICHTEN ELEKTROFACHMARKT	9
3.1 SORTIMENTS KONZEPT	9
3.2 UMSATZERWARTUNG	10
3.3 DARSTELLUNG DER IST-SITUATION IM GMA-GUTACHTEN.....	10
3.4 VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE	11
3.5 ANSIEDLUNG VON XXL EURONICS MEGA COMPANY IN RAVENSBURG.....	14
3.6 UMVERTEILUNGEN	15
3.7 BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	16
4. ERGEBNIS	20

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. D. Acocella

Dr. rer.pol. U.C. Fürst

Lörrach, 26.03.2013



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Weingarten (rd. 24.650 Einwohner¹) ist der B-Plan "Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel" zum zweiten Mal in der Offenlage². Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Bebauung der Nachbarstadt Ravensburg an.

Die Stadt Ravensburg (rd. 50.400 Einwohner) hat das Büro Dr. Acocella beauftragt, diesen B-Plan gutachterlich zu überprüfen.

Der B-Plan setzt ein Sondergebiet Einzelhandel und ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Einzelhandelsbezogen ergibt sich aus dem Textteil das Folgende:

- Im SO sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm je Betrieb zugelassen. Für das Sortiment "Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware)" sind für die Teilsortimente maximale Verkaufsflächen zugelassen:

- Weiße Ware, 700 qm,
- Unterhaltungselektronik, 600 qm sowie
- Computer und Navigationsgeräte mit Zubehör, 650 qm.

Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente zulässig. Dabei darf in einem Betrieb die Verkaufsfläche für alle zentrenrelevanten Sortimente in der Summe 800 qm nicht überschreiten.

Innerhalb dieser Festsetzung gelten folgende Obergrenzen:

- Foto mit Zubehör, 100 qm,
- Bild- und Tonträger, 200 qm,
- Telefone mit Zubehör, 50 qm.

Lebensmitteleinzelhandel ist auch als Randsortiment nicht zugelassen.

Dabei wird die Gliederung nach "zentrumsrelevanten" und "nicht-zentrumsrelevanten" Sortimenten in der Stadt Weingarten wiedergegeben.

Als Ausnahme können auf einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 qm folgende Sortimente zugelassen werden, wenn durch entsprechende Gutachten die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachgewiesen wird:

- Campingartikel
- Musikalien.

¹ Sämtliche Einwohnerangaben vom Statistischen Landesamt, Stand 30.09.2012.

² Bereits zur Offenlage im vergangenen Jahr hatten wir eine Stellungnahme erarbeitet: Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zum B-Plan "Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel" in Weingarten im Auftrag der Stadt Ravensburg, Lörrach, Juni 2012.



- Für die Zulässigkeit von Einzelhandel im GEE gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 105.I "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet", rechtskräftig seit 11.06.2010: *"Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Betriebe mit nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.2. Zugelassen sind branchentypische zentrumsrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche (Ziff. 3.2).*

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit zentrumsrelevantem Sortiment zugelassen werden, sofern die Flächen auf demselben Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende Produkte veräußert werden. Die Verkaufsflächen müssen sich im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche unterordnen (Ziff. 3.2)."

2. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHMEN ZUM B-PLAN ALLGEMEIN

2.1 Festsetzung für das SO Einzelhandel

Im SO sollen nicht zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche je Betrieb zugelassen werden³.

Aus der Grundstücksgröße ergibt sich, dass mehrere solche Betriebe zulässig wären. Angesichts der in Weingarten nicht zentrenrelevanten Sortimente wären beispielsweise

- ein sehr großer Lampenmarkt,
- ein Matratzenmarkt,
- ein Teppichmarkt,
- ein Sportfachmarkt (Schwerpunkt Fahrräder/ Sportgroßgeräte mit 800 qm Sportbekleidung/ Sportartikeln),
- ein sehr großer Tierfachmarkt

möglich.

Untersucht wurden in dem dem B-Plan beigefügten Gutachten von 2012 hingegen lediglich die potenziellen Auswirkungen eines Elektrofachmarktes⁴ (vgl. dazu Kap. 3).

³ In der Begründung wird die Beschränkung auf max. 2.500 qm mit dem Kongruenzgebot begründet (Ziff. 8.1.2.).

⁴ GMA: Wirkungsanalyse Elektromarkt in WEINGARTEN (Württemberg), Ludwigsburg, Oktober 2012.



Zentrenrelevante Randsortimente sind in jedem Betrieb auf bis zu 800 qm Verkaufsfläche zulässig⁵. In fünf Betrieben könnten damit beispielsweise bis zu 4.000 qm VKF mit (in Weingarten) zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden.

Bei Ausschöpfen dieser Maximalfläche in einem Betrieb ergibt sich angesichts der Größenbeschränkung der Einzelbetriebe auf 2.500 qm VKF ein Anteil zentrenrelevanter "Rand"-Sortimente von bis zu 32% - oder sogar mehr⁶, wobei sich die Frage stellt, ob diese *"sich der Verkaufsfläche deutlich unterordnen"*⁷.

Diese Festsetzungen sind u.E. nicht hinreichend begründet:

- **Die Auswirkungen der durch den B-Plan ermöglichten Betriebe wurden lediglich hinsichtlich der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes untersucht. Daneben ermöglicht der B-Plan jedoch auch eine deutliche Zahl von Angeboten, die gemäß der Einstufung in Weingarten nicht zentrenrelevant sind.**
- **Gerade im Hinblick auf die - hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche besonders bedeutsamen - bereits in Weingarten zentrenrelevanten Angebote erfolgte keine Untersuchung der auf bis zu mehreren Tausend Quadratmetern zulässigen Angebote.**

2.2 Begründung für die Zulässigkeit von Einzelhandel

2.2.1 Begründung für Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels⁸

In der Begründung (Ziff. 1.1) wird ausgeführt, im Einzelhandelsangebot der Stadt Weingarten bestünden *"neben einem gut ausgebildeten Lebensmittelbereich Lücken im Angebotsbereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, insbesondere auch im Bereich oberhalb 800 qm Verkaufsfläche."*

Das Bestehen solcher Lücken würde voraussetzen, dass einzelne Sortimente lediglich großflächig angeboten würden bzw. dass das Angebot einer Stadt nur dann vollständig wäre, wenn bestimmte Betriebstypen angesiedelt wären.

⁵ In der Begründung wird die Beschränkung auf 800 qm mit dem Integrationsgebot begründet (Ziff. 8.1.1.).

⁶ Wenn die maximal in einem Betrieb zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 800 qm, nicht hingegen die insgesamt zulässige Maximalfläche von 2.500 qm ausgeschöpft wird.

⁷ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 7.1.1; auch ebd. Ziff. 8.1.3.

⁸ Vgl. hierzu ähnlich bereits Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Kap. 2.3.1.



Dem kann aus gutachterlicher Sicht nicht gefolgt werden:

- Nachgefragt werden von Verbrauchern Sortimente, weshalb solche auch in Bebauungsplänen festgesetzt werden können. In welchem Betriebstyp solche Sortimente angeboten werden, ist nachrangig. Insofern trifft es nicht zu, dass Angebotslücken in der Stadt Weingarten nur durch entsprechende großflächige Angebote geschlossen werden könnten.
- Die Stadt Weingarten weist nach Angaben der GMA⁹ beispielsweise keinen Supermarkt auf und verfügt dennoch über eine *"sehr gute Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich"*.
- Es gibt beispielsweise Städte mit gut sortiertem Möbelangebot, die aber kein groß dimensioniertes Möbelhaus haben: Sollte dort eine Angebotslücke bestehen?

Unabhängig davon, ist darauf hinzuweisen, dass die GMA in dem dem B-Plan ebenfalls beigefügten Gutachten von 2008 im Bereich Nicht-Lebensmittel insgesamt über alle Sortimente lediglich ein Verkaufsflächenpotenzial von ca. 1.100 qm abgeleitet hat¹⁰.

Warum dies das Erfordernis eines Standorts für großflächigen Einzelhandel in der durch den B-Plan ermöglichten Dimension begründen soll, erschließt sich nicht.

In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die GMA ihre Prognose von 2008 evtl. nicht mehr für adäquat erachtet (vgl. Kap. 3.4).

2.2.2 Begründung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel¹¹

Zunächst ist - wie auch in der Begründung des B-Plans dargelegt¹² - festzuhalten, dass die Zuordnung zur Gruppe der nicht zentrenrelevanten Sortimente sich zwischen Weingarten und Ravensburg deutlich unterscheidet, was vor dem Hintergrund eines gemeinsamen Flächennutzungsplans möglicherweise schon formale Probleme schafft. Inhaltlich ist beispielsweise bei der möglichen Umsiedlung des Media-Mark-

⁹ GMA: WEINGARTEN - Fortschreibung der GMA-Markt- und Standortuntersuchungen aus den Jahren 1987, 2005 im Auftrag der Stadt Weingarten, Ludwigsburg, November 2008, S. 23.

¹⁰ GMA 2008, a.a.O., S. 21; vgl. auch ebd. S. 31.

¹¹ Vgl. hierzu ähnlich bereits Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Kap. 2.3.2.

¹² Ziff. 7.1.1 sowie 8.1.3.



tes aus der Innenstadt von Ravensburg an diesen nicht integrierten Standort¹³ in Weingarten problematisch, dass Unterhaltungselektronik in Weingarten nicht zentrenrelevant und in Ravensburg zentrenrelevant ist.

Dabei reicht eine bloße Berücksichtigung der Angebotsanteile in der Stadt Ravensburg¹⁴ nicht aus, um die Zentrenrelevanz eines Sortiments in Ravensburg - von außen - in Frage zu stellen.

2.3 Fehlende Entwicklungsflächen

2.3.1 Fehlende Entwicklungsflächen in der Innenstadt von Weingarten¹⁵

In der Begründung (Ziff. 1.1) wird ausgeführt, in der Innenstadt von Weingarten stünden auf Grund der Kleinteiligkeit keine Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung und auch für die überschaubare Zukunft seien solche Flächen nicht verfügbar. Damit sei die Vorgabe der Regionalplanung, entsprechende Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten anzusiedeln, nicht umsetzbar.

Zunächst ist aus den in Kap. 2.2.1 dargestellten Gründen u.E. gar nicht erforderlich, dass in einer Stadt integrierte Standorte für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen müssen: Entsprechende Angebote können auch nicht großflächig realisiert werden. Aus dem Integrationsgebot ergibt sich darüber hinaus vielmehr, dass im Falle des von der Stadt Weingarten angeführten Fehlens entsprechender Standorte zentrenrelevanter Einzelhandel großflächig nicht in der Stadt realisiert werden kann.

Unabhängig davon, ist auf das dem B-Plan beigefügten GMA-Gutachten vom November 2008 hinzuweisen: *"Betriebsneuansiedlungen ... können ... auf den Innenstadtbereich gelenkt werden"*¹⁶.

¹³ So auch B-Planbegründung Ziff. 8.1.1.

¹⁴ B-Planbegründung Ziff. 8.1.3.

¹⁵ Da die Begründung weitgehend beibehalten wurde, entspricht dieses Kapitel demjenigen von 2012; Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Kap. 2.4.1.

¹⁶ GMA 2008, a.a.O., S. 24.



2.3.2 Fehlende Entwicklungsflächen in Ravensburg¹⁷

In der Begründung (Ziff. 1.1) wird ausgeführt, die Nachfragesituation zeige, *"dass auch im unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet von Ravensburg ... nicht im ausreichenden Maß geeignete Flächen zur Verfügung stehen"*.

Die Stadt Weingarten suggeriert hier, dass die Stadt Ravensburg dieselbe Wahrnehmung zur Stadtentwicklung hat wie Weingarten. Wahrscheinlicher ist aber, dass die Anbieter großflächiger zentrenrelevanter Sortimente in Ravensburg keinen Standort in autokundenorientierten Lagen/ Gewerbegebieten finden.

Darüber hinaus ist der in diesem Zusammenhang angeführte Hinweis auf das Dreifach-Oberzentrum Friedrichshafen/ Ravensburg/ Weingarten geeignet, den gesamten Ansatz bestehender Defizite - sofern solche überhaupt in größerem Umfang bestehen (vgl. oben Kap. 2.2.1) - zu relativieren. Ein alleiniges Abstellen auf einen Teil des Oberzentrums ist offensichtlich nicht adäquat. Gerade die gemeinsame Funktionszuordnung spricht dafür, dass der LEP nicht meinte, jede der drei Städte solle ein Oberzentrum (mit entsprechender Versorgungsaufgabe des Einzelhandels) sein: Dann wären drei Oberzentren ausgewiesen worden.

2.4 Zentraler Versorgungsbereich¹⁸

In der Begründung (Ziff. 1.1) wird ausgeführt, funktional sei der Planbereich dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Der Standort entspricht aber sowohl in seiner städtebaulichen als auch funktionalen Struktur in nahezu idealtypischer Weise einem nicht integrierten Standort¹⁹. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu unmissverständlich klargestellt:

"Zutreffend geht das Oberverwaltungsgericht auch davon aus, dass ein zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB eine integrierte Lage voraussetzt. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentra-

¹⁷ Da die Begründung weitgehend beibehalten wurde, entspricht dieses Kapitel weitgehend demjenigen von 2012; Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Kap. 2.4.3.

¹⁸ Da die Begründung weitgehend beibehalten wurde, entspricht dieses Kapitel weitgehend demjenigen von 2012; Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Kap. 2.5.

¹⁹ Vgl. ebenso B-Planbegründung Ziff. 8.1.1.



len Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.“²⁰

Eine Zuordnung des Planbereichs zum zentralen Versorgungsbereich ist u.E. planungsrechtlich nicht zulässig.

2.5 Festsetzung für das GEE

Im GEE sind entsprechend den Festsetzungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit Elektroartikel, Camping i.V.m. Sport und Bekleidung und vieles mehr zulässig.

Die Festsetzung ist mit der Begründung u.E. nicht hinreichend, da das Ziel der Festsetzung "Schutz der Entwicklung der Innenstadt und eine verbrauchernahe Versorgung" hierdurch nur sehr eingeschränkt erfolgen kann.

2.6 Potenzielle Auswirkungen auf die Stadt Ravensburg²¹

In der Begründung (Ziff. 7.1.1) wird weiterhin ausgeführt, neben der Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Flächen für großflächigen Einzelhandel im Hinblick auf die heutigen städtebaulichen Ziele werde die Verträglichkeit im Gutachten der GMA dargestellt.

Das dem B-Plan beigelegte GMA-Gutachten von 2008 thematisiert die Frage der Verträglichkeit allerdings nur für einzelne Vorhaben und das auch nur sehr kurzfristig: Es wird lediglich ausgeführt, bei der Realisierung von über das abgeleitete Potenzial von ca. 1.700 qm insgesamt²² (vgl. oben Kap. 2.2.1) hinausgehenden Verkaufsflächen in Weingarten sei ggf. von Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe auszugehen²³. Indirekt sind also Umverteilungswirkungen zu erwarten, was aber im B-Planverfahren weiterhin nur zum Teil aufgegriffen wird.

Das GMA-Gutachten von 2008 belässt es bei allgemeinen Aussagen zur Verträglichkeit, wobei selbst bei den konkret bewerteten Vorhaben die Stadt Ravensburg nicht einmal erwähnt wird. Insofern kann festgehalten werden, dass

²⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 2/08, juris-Rn. 9.

²¹ Da die Begründung zumindest in Teilen beibehalten wurde, entspricht dieses Kapitel eingangs demjenigen von 2012; Büro Dr. Acocella 2012, a.a.O., Kap. 2.6.

²² 600 qm im Bereich Lebensmittel und 1.100 qm im Bereich Nicht-Lebensmittel; vgl. GMA 2008, a.a.O., S. 21 u. 31.

²³ GMA 2008, a.a.O., S. 22; vgl. ebenso S. 31.



mögliche vom B-Plan ausgehende Wirkungen auf die Stadt Ravensburg an keiner Stelle auch nur im Ansatz nachvollziehbar dargestellt werden.

In der aktuellen Begründung wird in Ziff. 8.1.3 ausgeführt, die Begutachtung sei auf die in den Sortimentslisten von Weingarten und Ravensburg unterschiedlich behandelten Elektrosortimente konzentriert worden: *"Die Ergebnisse sind im Gutachten der GMA vom Oktober 2012 dargestellt"*.

In Ziff. 8.1.3 geht es dann um einen Elektrofachmarkt (vgl. dazu Kap. 3).

Abschließend wird in der Begründung unter Ziff. 8.1.3 ausgeführt, weitere Konflikte könnten sich in den Sortimenten Campingartikel und Musikalien ergeben, da diese in Ravensburg und Weingarten unterschiedlich eingestuft sind. Da beide Sortimente *"nach den Definitionen des Einzelhandelserlasses nicht zwingend der Innenstadt zugeordnet werden und im ZVB Ravensburg im Wesentlichen jeweils ein großer Anbieter angesiedelt ist, erscheint ein uneingeschränkter Ausschluss im Plangebiet nicht gerechtfertigt. Aus Sicht der Stadt Weingarten ist es gerechtfertigt diese Sortimente dann ausnahmsweise zuzulassen, wenn im konkreten Verfahren die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachgewiesen werden kann."*

Hierzu erscheinen verschiedene Anmerkungen erforderlich:

- Der Einzelhandelserlass ordnet Sortimente grundsätzlich nicht zwingend der Innenstadt zu²⁴.
- Entsprechend der Sortimentsliste sind Musikinstrumente in Weingarten nur großflächig nicht zentrenrelevant. Wir halten eine Sortimentsliste, die nach der Betriebsgröße bzw. der Größe des angebotenen Sortiments differenziert, für problematisch. Darüber hinaus wird in der Sortimentsliste nicht aufgeführt, dass Musikinstrumente unterhalb der Großflächigkeit zentrenrelevant sind - sollte dies der Fall sein, so wäre ein entsprechender Betrieb nicht zulässig, da es sich um zentrenrelevanten Einzelhandel handelt, dieser aber durch den B-Plan ausgeschlossen wird.
- Die Prüfung in das Baugesuchsverfahren - etwas anderes kann mit dem konkreten Verfahren wohl nicht gemeint sein - zu verschieben, ist u.E. problematisch.

²⁴ Einzelhandelserlass Ziff. 2.2.5: " In der Regel zentren- und nahversorgungsrelevant sind die in der Anlage genannten Sortimente. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten ... zu berücksichtigen. In der jeweiligen Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente sind dabei nicht automatisch nicht mehr zentrenrelevant."



3. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHMEN ZUM DURCH DEN B-PLAN ERMÖGLICHTEN ELEKTROFACHMARKT

Im Folgenden wird auf den konkret durch den B-Plan ermöglichten Elektrofachmarkt einschließlich der für das Verfahren relevant erscheinenden Ausführungen im GMA-Gutachten von 2012 sowie in der GMA-Kurzstellungnahme von 2013²⁵ eingegangen.

3.1 Sortimentskonzept

Die GMA stellt zunächst eine *"typische Sortimentsstruktur"* für Elektrofachmärkte dar²⁶.

- Dabei stellt sich die Frage, warum Elektroklein- und -großgeräte zur weißen Ware zusammengefasst werden, obwohl insbesondere im Hinblick auf die Transportfähigkeit²⁷ zwischen diesen Sortimenten deutliche Unterschiede bestehen - und die GMA später auch entsprechend unterscheidet²⁸.
- Aufgeführt werden dabei auch *"Randsortimente"*, wobei erst später erklärt wird, dies seien *"v.a. Haushaltswaren"*²⁹.

In der Kurzstellungnahme macht die GMA auf Grundlage der abgeleiteten Umverteilungen gegen Ravensburg Vorschläge für sortimentsbezogene Festsetzungen, die eine einvernehmliche Lösung zwischen Ravensburg und Weingarten ermöglichen sollen³⁰. Dabei erschließt sich allerdings nicht, worin sich die beiden vorgeschlagenen Varianten³¹ unterscheiden.

Auf die Unterschiede zu den Festsetzungen im B-Plan wird in Kap. 3.7 eingegangen.

²⁵ GMA: Kurzstellungnahme Elektrosortiment in WEINGARTEN (Württemberg), Ludwigsburg, Januar 2013.

²⁶ GMA 2012, a.a.O., S. 9.

²⁷ Vgl. hierzu z.B. GMA 2012, a.a.O., S. 33 u. 34.

²⁸ GMA 2012, a.a.O., S. 36.

²⁹ Ebd. S. 18.

³⁰ GMA 2013, a.a.O., S. 1.

³¹ Ebd. S. 3.



3.2 Umsatzerwartung

Die GMA führt aus, mit einer Flächenleistung von ca. 8.200 €/ qm VKF handle es sich um einen worst case und begründet dies mit der Flächenleistung von Media-Markt in Höhe von 8.166 €/ qm VKF³².

- Zum einen ist eine Überschreitung des angegebenen Umsatzes um lediglich rd. 0,4% nicht unbedingt als worst case anzusehen.
- Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Wert von 8.166 €/ qm VKF auf den Netto-Umsatz bezogen ist³³ - auch wenn die GMA in ihrem aktuellen Vorschlag explizit schreibt, es handle sich um die Brutto-Flächenleistung³⁴; werden 19% Mehrwertsteuer hinzugerechnet, ergibt sich ein Wert von rd. 9.720 €/ qm VKF.
- Selbst wenn berücksichtigt wird, dass die Flächenleistung von Media/ Saturn zwischenzeitlich abgesunken ist (netto 7.218 €/ qm VKF im Jahr 2011³⁵), ergibt sich unter Hinzurechnung der Mehrwertsteuer eine höhere Flächenleistung als von der GMA unterstellt (rd. 8.590 €/ qm VKF).

Vor diesem Hintergrund könnten der Vorhabenumsatz und damit auch die Umverteilungen durchaus auch höher ausfallen.

3.3 Darstellung der Ist-Situation im GMA-Gutachten

Unklar bleibt,

- warum die GMA bei der Darstellung der Verkaufsflächen für Weingarten und Ravensburg nach Sortimenten die in Weingarten zentrenrelevanten Telefone mit den nicht zentrenrelevanten Computern zusammenfasst³⁶
- und die Umsätze zunächst nur im Text verstreut angibt. Dabei gibt es widersprüchliche Angaben zum Umsatz im zentralen Versorgungsbereich Ravensburg: Ist zunächst noch von 23 - 24 Mio. € die Rede³⁷, so werden später ca. 24 - 25 Mio. € angegeben³⁸.

³² GMA 2012, a.a.O., S. 40; vgl. auch GMA 2013, a.a.O., S. 2.

³³ Vgl. auch www.handelsdaten.de. Dort wird explizit ausgeführt, dass es sich bei den 8.166 €/ qm VKF um die Netto-Flächenleistung handelt.

³⁴ GMA 2013, a.a.O., S. 2.

³⁵ www.handelsdaten.de.

³⁶ GMA 2012, a.a.O., S. 22; ebenso S. 27.

³⁷ GMA 2012, a.a.O., S. 20.

³⁸ Ebd. S. 23.



- Dabei erscheint der für die Randsortimente ("v.a. *Haushaltswaren*") angegebene Umsatz von 10,5 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von 2.540 qm³⁹ sehr hoch: Hier errechnet sich eine Flächenleistung von mehr als 4.000 €/ qm VKF.
- Auch der von den in Zone III ansässigen Betriebe auf ca. 125 qm VKF erwirtschaftete Umsatz von 1 - 2 Mio. €⁴⁰ erscheint hoch: Dies entspräche einer Flächenleistung von 8.000 bis 16.000 €/ qm VKF.
- Die Ist-Verkaufsflächen im übrigen Umland sowie im erweiterten Einzugsgebiet werden lediglich in je einer Tabelle, nicht aber differenziert nach Städten dargestellt⁴¹.

Auf dieser Grundlage sind die später abgeleiteten Umverteilungen kaum nachvollziehbar. Auch lassen sich aus dieser Darstellung die für die Verkaufsflächenprognose wichtigen Umsätze (vgl. Kap. 3.4) nicht erkennen.

Darüber hinaus unterscheidet die GMA bei der Darstellung der Ist-Situation nur zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb, wobei letztere als "*dezentrale Standorte*" bezeichnet werden.

Damit wird ein Angebot an einem autokundenorientierten Standort ebenso bewertet wie ein Angebot an einem integrierten Standort.

3.4 Verkaufsflächenprognose

Die GMA verweist darauf, die 2005 ermittelte Kaufkraftbindung bzw. die Marktanteile des Einzelhandels in Weingarten seien "*insgesamt auf einem guten Niveau*"⁴² gewesen, 2008 wurde sogar ausgeführt diese seien "*auf einem hohen Niveau*"⁴³. Insofern sei im Rahmen der damaligen Prognose "*von unveränderten Marktanteilen bis zum Jahr 2012 ausgegangen*"⁴⁴ worden. Trotzdem wird auf der folgenden Seite von "*als defizitär analysierten Segmenten*"⁴⁵ geschrieben.

³⁹ GMA 2012, a.a.O., S. 31.

⁴⁰ GMA 2012, a.a.O., S. 29.

⁴¹ GMA 2012, a.a.O., S. 28 u. 29.

⁴² GMA 2012, a.a.O., S. 37; eigene Hervorhebung.

⁴³ GMA 2008, a.a.O., S. 21; eigene Hervorhebung.

⁴⁴ GMA 2012, a.a.O., S. 37.

⁴⁵ Ebd., S. 38.



"Diesem konservativen Ansatz unterlag die Maßgabe einer Fortsetzung der bislang vorliegenden Arbeitsteilung zwischen den beiden Teilerzentren Ravensburg und Weingarten. Dabei wurde seitens der Stadt Weingarten akzeptiert, dass für wichtige Leitsegmente des Einzelhandels das Angebot in Ravensburg auch für das Teilerzentrum Weingarten zur Verfügung steht und die Entwicklung eines solchen in Weingarten bislang bewusst nicht forciert. Dies gilt insbesondere für die als defizitär analysierten Segmente Spielwaren, Möbel und Elektrowaren. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass der hohe Kaufkraftzufluss der Weingartener Konsumenten auf das benachbarte Teilerzentrum Ravensburg insbesondere für die angesprochenen Sortimente bislang akzeptiert und in Kauf genommen wurde.

*Bei ausgewogenerer Standort- und Versorgungsstruktur wäre jedoch eine Zentralität auch in den angesprochenen Segmenten für das Teilerzentrum Weingarten von mindestens 100 % erforderlich. Für das untersuchungsrelevante Segment **Elektrowaren** ... wird aktuell in Weingarten ein Umsatz in der Größenordnung von ca. 3 – 4 Mio. € bei einer Gesamtkaufkraft von knapp 11 Mio. € erzielt. Dies bedeutet, dass die Zentralität heute bei unter 32 % liegt. Hieraus lässt sich unter der Maßgabe einer Verkaufsflächenproduktivität im angesprochenen Segment in der Größenordnung von durchschnittlich ca. 5.000 € / m² VK ein **Verkaufsflächenentwicklungsbedarf in der Größenordnung von ca. 1.500 - 1.600 m² VK ableiten**. Diese zusätzliche Verkaufsfläche würde eine rechnerische Versorgung der Wohnbevölkerung in Weingarten ermöglichen. Berücksichtigt man ferner die Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandkommunen (Einzugsgebiet des (Teil-) Oberzentrums Weingarten) würde sich das Verkaufsflächenpotenzial nochmals deutlich erhöhen."⁴⁶*

Zu dieser Vorgehensweise erscheinen einige Anmerkungen angebracht:

- 2008 war noch - zum damals gewählten "konservativen Ansatz" - ausgeführt worden: *"Die angeführte Verkaufsflächenprognose zeigt den Rahmen auf, der ohne Umsatzumverteilung in Weingarten zusätzlich realisiert werden kann. Bei der Realisierung weiterer Verkaufsflächen in Weingarten ist ggf. von Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe auszugehen."⁴⁷* Dies bedeutet, dass die GMA - zumindest damals - eine Steigerung der Zentralität in Weingarten noch nicht für möglich gehalten hat.

⁴⁶ Ebd. S. 37f.

⁴⁷ GMA 2008, a.a.O., S. 22.



- Aus den von der GMA angegebenen Zahlen lässt sich errechnen, dass der derzeitige Umsatz in Weingarten (eine Angabe dieses Wertes fehlt im Gutachten; vgl. Kap. 3.3) 3,4 bis 3,5 Mio. € betragen muss: Dann errechnet sich eine Zentralität von "unter 32%". Bei einer Verkaufsfläche von 930 qm (ohne Randsortimente)⁴⁸ entspricht dies einer Flächenleistung von nur rd. 3.650 bis 3.750 €/ qm VKF. Dieser Wert erscheint recht niedrig⁴⁹; würde für den Bestand eine Flächenleistung von 4.500 bis 5.000 €/ qm VKF angesetzt, so würde sich eine Zentralität von 38 bis 43% ergeben.
- Auch wenn es im Rahmen einer Verkaufsflächenprognose angemessen sein mag, eine durchschnittliche Flächenleistung anzusetzen, erscheint es vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung nicht nachvollziehbar, warum nicht - zumindest auch - die Flächenleistung eines Media-Marktes angesetzt wurde. Wird diese angesetzt, so ergibt sich aus dem von der GMA angegebenen derzeitigen Abfluss aus Weingarten ein Verkaufsflächenentwicklungsbedarf von nur noch etwas mehr als 900 qm.
- Bedauerlicherweise wurde die Kaufkraft in Weingarten von der GMA nicht angegeben. Für Ravensburg und Weingarten zusammen ergibt sich für das von der GMA angegebene "Segment **Elektrowaren**" aus den Darstellungen eine Kaufkraft von rd. 34,6 Mio. €⁵⁰. Die von der GMA angegebene Kaufkraft in Weingarten lässt sich somit nur auf Umwegen errechnen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der von der GMA ermittelte Verkaufsflächenentwicklungsbedarf tendenziell zu hoch erscheint - auch weil die GMA früher eine entsprechende stärkere Positionierung der Stadt Weingarten nicht für möglich gehalten hat. Weiter ist festzuhalten, dass dieser "Entwicklungsbedarf" dennoch geringer ist als die durch den B-Plan ermöglichte Dimension eines Elektrofachmarktes.

⁴⁸ GMA 2012, a.a.O., S. 22.

⁴⁹ Der gesamte Einzelhandel in Ravensburg und Weingarten zusammen erreicht eine Flächenleistung von mehr als 5.200 €/ qm VKF; vgl. dazu GMA 2012, a.a.O., S. 31.

⁵⁰ GMA 2012, a.a.O., S. 19.

3.5 Ansiedlung von XXL Euronics Mega Company in Ravensburg

In der B-Planbegründung wird ausgeführt, die Stadt Ravensburg habe *"bei der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche außerhalb ihres Zentralen Versorgungsbereiches mit Gutachtlicher Unterstützung dargelegt, dass wegen dessen Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich keine negativen Auswirkungen auf diesen zu erwarten wären"*⁵¹. Die Raumordnungsbehörde habe diese Darstellung mitgetragen.

- Bei diesem Elektrofachmarkt wurde unsererseits eine Verletzung des Integrationsgebots für wahrscheinlich erachtet⁵², wobei darauf hingewiesen wurde, *"dass es sich bei einer Verlagerung von Mega Company um eine relative Verbesserung hinsichtlich dem Integrationsgebot handelt: Der bestehende Standort ist als nicht integriert einzustufen; der Planstandort liegt in deutlich größerer Nähe zur Innenstadt."*⁵³
- Zum Beeinträchtigungsverbot hatten wir dargelegt, dass *bei einem zusätzlichen Elektrofachmarkt* eine Verletzung bezüglich der Stadt Ravensburg (nicht aber bezüglich der Nachbarstädte) zu erwarten wäre, während die *"Verlagerung (mit gleichzeitiger Erweiterung)"* mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar wäre⁵⁴.
- Unerwähnt lässt die Begründung, dass die Entfernung zur Innenstadt weniger als 200 Meter beträgt⁵⁵, während für das Plangebiet in Weingarten trotz einer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Weingarten von knapp einem Kilometer⁵⁶ die funktionale Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich postuliert wird (vgl. Kap. 2.4).

Es zeigt sich, dass die Darstellung in der B-Planbegründung nicht den Tatsachen entspricht: Es wurde nie behauptet, dass wegen der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich keine Auswirkungen zu erwarten seien.

⁵¹ B-Planbegründung Ziff. 8.1.3.

⁵² Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes und eines Mega Company Elektrofachmarktes in der nördlichen Bahnstadt in Ravensburg - Bericht, Lörrach, September/ Dezember 2005, S. 2ff, insbes. S. 4.

⁵³ Ebd. S. 19.

⁵⁴ Ebd. S. 20.

⁵⁵ Ebd. S. 2.

⁵⁶ GMA 2012, a.a.O., S. 14.



Die GMA weist ebenfalls auf die Ansiedlung von XXL Euronics Mega Company in Ravensburg hin: Dieser habe den *"Veränderungsdruck auf den im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Fachmarkt Media Markt erheblich [erhöht]"*⁵⁷.

Diese Aussage überrascht, da es sich dabei um die Verlagerung eines bereits in der Stadt Ravensburg ansässigen Marktes handelte. Der Veränderungsdruck hätte sich aus der mit der Verlagerung verbundenen Erweiterung ergeben müssen. Dabei ist zu beachten, dass es lediglich um eine Erweiterung von 1.400 auf 1.600 qm VKF ging⁵⁸.

3.6 Umverteilungen

Entsprechend der Darstellung der GMA ist *"von substantziellen Umsatzverlusten beim Hauptanbieter Media Markt im Gänsbühl-Center auszugehen"*⁵⁹.

Auch wenn wir dies insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verlagerung des Media-Marktes aus der Innenstadt von Ravensburg an den nicht integrierten Standort in Weingarten grundsätzlich ähnlich sehen, halten wir es für bemerkenswert, einzelbetriebliche Auswirkungen zu prognostizieren. Diese sind in hohem Maße von Faktoren abhängig, die kein Außenstehender, mithin auch kein Gutachter, kennen kann⁶⁰.

Sollte in Weingarten ein anderer Betreiber zum Zuge kommen, wäre durchaus vorstellbar, dass Media-Markt diesem - unter Inkaufnahme eines Gewinneinbruchs - Paroli bietet. Dann stellt sich die Frage, welche Betriebe in diesem Fall von den Umverteilungen betroffen sein werden; dann gilt die Aussage der GMA nicht mehr, dass *"andere Lagen innerhalb der Ravensburger Innenstadt ... keine nachweisbaren Schwächungen erfahren [werden]"*⁶¹.

In der Ergänzung vom Januar 2013 wird ausgeführt, es sei davon auszugehen, *"dass der Planumsatz nur in Teilen in die Umverteilung gegen Anbieter im Einzugsgebiet*

⁵⁷ GMA 2012, a.a.O., S. 24.

⁵⁸ Büro Dr. Acocella 2005, a.a.O., S. 16.

⁵⁹ GMA 2012, a.a.O., S. 49.

⁶⁰ So wird bei einer hohen Rentabilität ein Umsatzrückgang eher "vertragen", die Bereitschaft zum Hinnehmen von (temporären) Umsatzrückgängen ist entscheidend von der Kapitalausstattung abhängig etc.

⁶¹ GMA 2012, a.a.O., S. 50.



gehen wird⁶², dass vielmehr auch eine Rückholung bisher abfließender Kaufkraft erfolgen werde.

Sollte eine Rückholung bisher abfließender Kaufkraft allerdings nicht gelingen, würden die Umverteilungswirkungen insbesondere auch gegen Ravensburg höher ausfallen.

3.7 Beeinträchtungsverbot

Nach Ausführung der GMA besagt das Beeinträchtungsverbot, *"dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf"*⁶³.

Unerwähnt bleibt dabei eine mögliche Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion: Im LEP heißt es auch *"die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte [darf] nicht wesentlich beeinträchtigt werden"*⁶⁴.

Die GMA geht hingegen lediglich auf die Umverteilungen gegen den innerstädtischen Einzelhandel ein⁶⁵ - auch mögliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung werden nicht thematisiert.

Weiter führt die GMA aus, das zugrunde gelegte Flächenlayout in einer Größenordnung von 2.500 qm stelle *"einen sehr moderaten Verkaufsflächenanteil in Bezug auf die Ravensburger Innenstadt in der Größenordnung von ca. 4 % dar"*⁶⁶.

Wenn allein die Relation der Verkaufsfläche eines Vorhabens zur gesamten Verkaufsfläche in der Innenstadt ausschlaggebend wäre, bräuchte es in diesem Fall gar keine Verträglichkeitsuntersuchung: Dass das Vorhaben "Elektrofachmarkt" lediglich einen Anteil von rd. 4% an der innerstädtischen Verkaufsfläche ausmacht, war von Anfang an klar.

Wenn die GMA weiter ausführt, *"dass das Einkaufszentrum 'Gänsbühl' aktuell seine Rolle als Frequenzbringer für die Ravensburger Innenstadt nicht wahrnimmt"*⁶⁷,

⁶² GMA 2013, a.a.O., S. 2.

⁶³ GMA 2012, a.a.O., S. 5.

⁶⁴ LEP Plansatz 3.3.7.1 (Ziel).

⁶⁵ GMA 2012, a.a.O., S. 42ff.

⁶⁶ GMA 2012, a.a.O., S. 46.

⁶⁷ GMA 2012, a.a.O., S. 47; vgl. auch ebd. S. 50.

bleibt sie eine Erklärung schuldig, warum dies bei einer möglichen Schließung des Media-Marktes (wie sie insbesondere bei einer Verlagerung nach Weingarten sicher zu erwarten wäre) nicht von Bedeutung sein sollte.

Die Aussage der GMA *"Die bisherigen Bemühungen zur deutlichen Aufwertung und Modernisierung des Gesamtkomplexes konnten bislang nicht umgesetzt werden. Auch mittelfristig ist bei der heutigen Konstellation nicht von grundlegenden Verbesserungen auszugehen."*⁶⁸ könnte ergänzt werden durch "... v.a. nicht, wenn der Media-Markt entfällt."

In der B-Planbegründung wird ausgeführt, insgesamt ergebe sich bei der summarischen Betrachtung des gesamten Sortiments eines Elektrofachmarktes, dass *"Umsatzverlagerungen aus dem Zentralen Versorgungsbereich Ravensburg von ca. 13 % eintreten können. Dies liegt nur unwesentlich über dem Grenzwert von 10%, welcher als gängige Marke für die Annahme von wesentlichen Auswirkungen angesehen wird."*⁶⁹

Unabhängig davon, dass bei dieser Durchschnittsbetrachtung die in einzelnen Sortimentsbereichen deutlich höheren Umverteilungswirkungen⁷⁰ nicht berücksichtigt werden, ist eine Überschreitung um mehr als 30%⁷¹ kaum als unwesentlich anzusehen.

Weiter wird in der Begründung in Ziff. 8.1.3 ausgeführt, um die Auswirkungen auf die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ravensburg zu begrenzen, würden jeweils Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgesetzt.

- Die Obergrenze für weiße Ware entspricht allerdings der von Anfang an untersuchten Dimension⁷². Begründet wird dies zum einen damit, dass weiße Ware *"auf Grund ihrer Eigenart nicht als typisches Innenstadtsortiment bezeichnet werden [kann]"*. Dies mag im Hinblick auf Elektrogroßgeräte zutreffen, **warum aber Elektrokleingeräte auf Grund ihrer Eigenart kein typisches Innenstadtsortiment sein sollten, wird nicht dargelegt**. Zum anderen seien Umverteilungswirkungen von bis zu 22% zwar als erheblich zu betrachten, aber sie träfen kein für den Be-

⁶⁸ GMA 2012, a.a.O., S. 48.

⁶⁹ B-Planbegründung, a.a.O., Ziff. 8.1.3.

⁷⁰ Vgl. GMA 2012, a.a.O., S. 43.

⁷¹ 3% von 10% sind zwar nur drei Prozentpunkte, aber eine relative Abweichung um 30%.

⁷² Vgl. GMA 2012, a.a.O., S. 9.



stand des ZVB Ravensburg bedeutsames Sortiment: *"Es besteht bereits jetzt eine Dominanz der Anbieter in Ravensburg außerhalb des ZVB"*. Hierbei ist zum einen allein die Verteilung des Angebots nicht ausreichend, um eine (fehlende) Bedeutsamkeit abzuleiten, zum anderen geht es beim Beeinträchtigungsverbot nicht um den Bestand eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern um dessen wesentliche Beeinträchtigung⁷³. Schließlich gibt der Einzelhandelserlass auch für nicht zentrenrelevante Sortimente einen Umverteilungswert an, der auf eine Beeinträchtigung schließen lässt: Dabei kann es nicht um eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche gehen.

- Die Obergrenze für Unterhaltungselektronik entspricht ebenfalls der von Anfang an untersuchten Dimension⁷⁴. Begründet wird dies zum einen damit, dies sei *"das Kernsortiment eines Elektronikfachmarktes eine weitere Einschränkung führt zu einer nicht umsetzbaren Konzeption"*. **Wenn sich eine Unverträglichkeit der Mindestgröße ergibt, bedeutet dies schlicht, dass ein Elektrofachmarkt in Weingarten unverträglich ist.** Wiederum wird dabei auf die - nicht relevante - Verteilung des Angebots in der Stadt Ravensburg abgestellt. Die GMA hat für dieses Sortiment im Übrigen eine Begrenzung auf 400 oder 420 qm vorgeschlagen⁷⁵ - auch wenn der Unterschied zwischen den Varianten 1 und 2 des GMA-Vorschlags nicht klar ersichtlich ist. Dabei muss nicht davon ausgegangen werden, dass die GMA einen erkennbar unrealisierbaren Vorschlag gemacht hat: Zumindest wurde dies nicht erwähnt.
- Lediglich bei Computern und Navigationsgeräten mit Zubehör wird die Verkaufsfläche geringfügig gegenüber der zu Beginn untersuchten Dimension reduziert; die Reduktion entspricht der von der GMA vorgeschlagenen Variante 2⁷⁶ (von der nicht erkennbar ist, wodurch sie sich von Variante 1 unterscheidet), liegt aber um 50 qm über der von der GMA vorgeschlagenen Variante 1. Dabei wären in Variante 1 nach Angaben der GMA Umverteilungen von weniger als 10%, in der Variante 2 hingegen Umverteilungen von 10 bis 11% zu erwarten⁷⁷, wobei in der Begründung

⁷³ LEP Plansatz 3.3.7.2 (Ziel): "Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen."

⁷⁴ Vgl. GMA 2012, a.a.O., S. 9.

⁷⁵ GMA 2013, a.a.O., S. 3.

⁷⁶ GMA 2013, a.a.O., S. 3.

⁷⁷ Ebd. S. 4.



zum letztgenannten Ausmaß ausgeführt wird, eine solche Umverteilung werde *"keine negativen Auswirkungen erzeugen"*. Woher diese Einschätzung stammt, wird ebenso wenig ausgeführt, wie der Grund des Verwerfens des von der GMA vorgeschlagenen niedrigeren Wertes.

- Zu den Randsortimenten heißt es in der Begründung in Ziff. 8.1.3, es würden *"Obergrenzen festgesetzt, welche Umsatzverteilungen im Bereich von 10% erwarten lassen"*. Lediglich für die explizit festgesetzten Randsortimente eines Elektrofachmarktes träfe dies zu - alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente sind hingegen nicht weiter begrenzt und auch nicht hinsichtlich möglicher Auswirkungen überprüft worden. Dabei ist insbesondere auf Haushaltswaren zu verweisen, die von der GMA explizit untersucht wurden und für die die GMA bei Variante 1 eine Beschränkung auf 80 qm, bei Variante 2 auf 300 qm vorschlägt⁷⁸ - entsprechend den Festsetzungen im B-Plan wären diese aber auf bis zu 800 qm VKF allein in einem Elektrofachmarkt zulässig (sofern die übrigen festgesetzten Sortimente nicht angeboten würden).

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass bei Realisierung eines durch den B-Plan ermöglichten Elektrofachmarktes mit den sortimentsbezogenen Festsetzungen die folgenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Ravensburg verbunden wären:

- Im Bereich weiße Ware (inkl. Elektrokleingeräten) 21 bis 22%,
- im Bereich Unterhaltungselektronik 19 bis 20%,
- in den Bereichen Computer und Navigationsgeräte sowie Telefone mit Zubehör, die die GMA zusammen untersucht hat, 10 bis 11% und
- im Bereich der Randsortimente (Haushaltswaren), die im B-Plan nicht beschränkt werden und somit auf bis zu 800 qm im Elektrofachmarkt zulässig wären, weit mehr als 20%⁷⁹.

Dabei könnten die Umverteilungen auch höher ausfallen, wenn

- eine höhere Flächenleistung für das Planvorhaben angesetzt würde (vgl. Kap. 3.2)
- oder eine Rückholung bisher abfließender Kaufkraft nicht im unterstellten Ausmaß gelänge (vgl. Kap. 3.6).

⁷⁸ GMA 2013, a.a.O., S. 3.

⁷⁹ Die GMA hat bei einer Beschränkung auf 300 qm eine Umverteilung von 8 bis 9% abgeleitet; vgl. GMA 2013, a.a.O., S. 3f.



Abschließend ist zu beachten, dass aus den textlichen Festsetzungen nicht eindeutig klar wird, ob im Plangebiet nur ein Elektrofachmarkt mit den sortimentsbezogenen Festsetzungen zulässig wäre, oder ob auch ein weiterer Elektrofachmarkt realisiert werden könnte (vgl. auch Kap. 2.1) - in diesem Fall wären die Auswirkungen auf Ravensburg um den entsprechenden Faktor höher.

4. ERGEBNIS

Nach sämtlichen Darlegungen kann dem abschließenden Satz in der Begründung in Ziff. 8.1.3 - *"Unter Würdigung all dieser Darlegungen kann eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes durch die zulässigen Nutzungen im geplanten Sondergebiet, unter Berücksichtigung der getroffenen Einschränkenden Festsetzungen, nicht gesehen werden"* - nicht gefolgt werden:

- **Durch den B-Plan wird eine Vielzahl von Betrieben ermöglicht, überprüft wurde jedoch nur ein Elektrofachmarkt.**
- **Die Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente ermöglichen eine erhebliche Dimension derartiger Angebote im B-Plangebiet.** Dabei zeigen bereits die von der GMA abgeleiteten Obergrenzen für sämtliche Sortimente, dass ein Angebot auf 800 qm zu einer Unverträglichkeit bezüglich Ravensburg führen würde.
- **Die Festsetzungen für Campingartikel und Musikalien sind in keiner Weise hergeleitet.**

Damit ergibt sich im Wesentlichen, dass

- die Festsetzungen u.E. planungsrechtlich weiterhin nicht belastbar sind;
- ungeachtet der planungsrechtlichen Belastbarkeit der Festsetzungen diese entweder nur unzureichend oder gar nicht begründet wurden;
- die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen lediglich für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ermittelt und dargestellt wurden, dass allerdings im B-Plan die von der GMA untersuchten Flächendimensionen nicht durchgängig in den Festsetzungen des B-Plans berücksichtigt wurden.

Die eingereichten Unterlagen zum B-Planverfahren sind für eine sachgerechte Abwägung weder vollständig noch geeignet.