



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

**Ergänzende Stellungnahme zum B-Plan "Stadt-  
esch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel" der  
Stadt Weingarten (3. 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](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHMEN ZUM B-PLAN</b>	<b>2</b>
2.1 FESTSETZUNG FÜR DAS SO EINZELHANDEL.....	2
2.2 POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DIE STADT RAVENSBURG.....	4
<b>3. ERGEBNIS</b>	<b>5</b>

**Bearbeiter:**

Dr. rer.pol. D. Acocella

Dr. rer.pol. U.C. Fürst

Lörrach, 28.10.2013



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Weingarten (rd. 24.650 Einwohner<sup>1</sup>) ist der B-Plan "Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel" zum dritten Mal in der Offenlage<sup>2</sup>. 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, wobei die Änderungen gegenüber früheren Entwurfss Fassungen **rot** geschrieben sind:

- Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten entsprechend der nachstehenden Tabelle und einer Verkaufsfläche **von maximal 0,25 der Grundstücksfläche** jedoch nicht mehr als 2.500 qm je Betrieb.
- 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 Summe der Verkaufsflächen der Randsortimente max. 10% der gesamten Verkaufsfläche betragen.**

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.

---

<sup>1</sup> Sämtliche Einwohnerangaben vom Statistischen Landesamt, Stand 30.09.2012.

<sup>2</sup> Bereits zur 1. und 2. Offenlage 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 und 26.03.2013.



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.
- 
- 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

### 2.1 Festsetzung für das SO Einzelhandel

Die bisherige Stellungnahme vom 26.03.2013 bleibt bestehen und ist weiterhin aktuell. Hinzu kommt aber die Würdigung der Ergänzungen:

Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten entsprechend der nachstehenden Tabelle und einer Verkaufsfläche **von maximal 0,25 der Grundstücksfläche** jedoch nicht mehr als 2.500 qm je Betrieb.<sup>3</sup>

Die Begründung für die 0,25 trägt nicht: **Mit der Festsetzung einer Verhältniszahl für die Verkaufsfläche von 0,25 bezogen auf die Grundstücksfläche wird sicherge-**

---

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



stellt, dass die Gesamtverkaufsfläche auch bei Grundstücksteilung auf das städtebaulich gewünschte Maß beschränkt bleibt.<sup>4</sup>

Abgesehen davon, dass nunmehr die Verkaufsflächengröße je Grundstück beschränkt wird, ändert sich an der Grundproblematik nicht:

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.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 26.03.2013 angemerkt, wurden im dem B-Plan beigefügten Gutachten von 2012 und auch in der Ergänzung vom Januar 2013 hingegen lediglich die potenziellen Auswirkungen eines Elektrofachmarktes untersucht<sup>5</sup>.

Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente zulässig. **Dabei darf in einem Betrieb die Summe der Verkaufsflächen der Randsortimente max. 10% der gesamten Verkaufsfläche betragen**<sup>6</sup>. Es ist nicht belegt, dass diese Beschränkung in der Summe dazu führt, dass die Festsetzungen des B-Plans auch dem Beeinträchtigungsverbot entsprechen.

**Diese Festsetzungen sind u.E. weiterhin 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.**

---

<sup>4</sup> Begründung in der dritten Offenlage Ziff. 8.1.2.

<sup>5</sup> GMA: Wirkungsanalyse Elektromarkt in WEINGARTEN (Württemberg), Ludwigsburg, Oktober 2012 und ergänzend Januar 2013.

<sup>6</sup> In der Begründung wird die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 250 qm mit dem Integrationsgebot begründet (Ziff. 8.1.1.).



- Gerade im Hinblick auf die - hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche besonders bedeutsamen - bereits in Weingarten zentrenrelevanten Angebote erfolgte keine Untersuchung der möglichen summarischen Wirkung der Randsortimente.

## 2.2 Potenzielle Auswirkungen auf die Stadt Ravensburg

Weiterhin liegen zu den möglichen städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen der im B-Plangebiet möglichen Einzelhandelsangebote keine Aussagen vor. Es gibt weiterhin nur Aussagen zum Elektromarkt, die allerdings insoweit ergänzt wurden, dass aus Sicht der GMA verträgliche Varianten dargestellt werden<sup>7</sup>. Weiterhin orientiert sich die GMA normativ an den 10%, hält allerdings auch eine durchgängige knappe Überschreitung für vertretbar, keine weitere Kommentierung erfährt das Ergebnis für weiße Ware. Zudem fehlt jeglicher Nachweis darüber, warum die Umsatzumverteilungen nach Auffassung des Gutachters vor allem gegen den Media Markt gerichtet sind. Die bisherigen Entwicklungen haben gezeigt, dass vor allem kleinere, private Anbieter, sofern sie nicht extrem spezialisiert sind (z.B. Spitzenanbieter wie B&O), von den Fachmärkten verdrängt werden.

Weiterhin ungeprüft sind die städtebaulichen Wirkungen, die von der Umsatzumverteilung ausgehen können. Wenn tatsächlich die Wirkungen überwiegend gegen den Media-Markt in der Innenstadt entstehen, dann stellt sich konsequenterweise die Frage: was passiert mit dem jetzigen Standort und seinem Umfeld, wenn die Umsatzumverteilungseffekte zur Schließung des Media Marktes führen, denn ein anderer wird sich dann möglicherweise gar nicht mehr ansiedeln?

Die bisher vorgelegten Stellungnahmen der GMA zeigen eines: Sie sind darauf ausgerichtet, einen Elektrofachmarkt am Planstandort normativ zu begründen. Zusätzlich wird im Schreiben vom 27.06.2013 nunmehr die mangelnde Zentralität als Bewertungsmaßstab eingeführt. Die Gegenüberstellung der Zentralitäten fortsetzend würde bedeuten, dass Stuttgart (Unterhaltungselektronik 157%, Foto/ Optik 145%, Elektro/Leuchten 117%) bestenfalls so gut aufgestellt ist wie Ludwigsburg, aber in jedem Fall schlechter als Kempten und Singen versorgt ist. Ungeachtet hierbei ist, dass die Zentralität in den Städten auf sehr unterschiedliche Weise erreicht werden

---

<sup>7</sup> GMA: Wirkungsanalyse Elektromarkt in WEINGARTEN (Württemberg), Ludwigsburg, Januar 2013.



kann: durch Ansiedlungen an der Peripherie oder durch Ansiedlung in den Zentren. Außerdem sagt die Zentralität nichts über die lokale und regionale Struktur aus. Daher ist ein solcher Vergleich in diesem Kontext ungeeignet.

Dies alles hat mit einer städtebaulichen Bewertung des Planvorhabens und seiner potenziellen Wirkungen gegen die Stadt Ravensburg nichts zu tun.

**Die GMA stellt weiterhin auf eine rein normative Betrachtung ab und entzieht sich einer städtebaulichen Bewertung. Die Wirkungsausrichtung auf den Media Markt ist weder belegt noch nachvollziehbar. Die GMA stellt auch in zahlreichen Gutachten z.B. zu Lebensmitteldiscountern dar, dass Wirkungen nur wettbewerbsgleich stattfinden; warum aber die Betriebstypen, die sich angeblich nur selbst konkurrenzieren wachsen und gleichzeitig andere Betriebstypen, die nach Aussagen der GMA nicht betroffen sind, schrumpfen, wird von der GMA nie erläutert.**

### **3. ERGEBNIS**

Nach der Durchsicht und Überprüfung der Unterlagen zur 3. Offenlage ergibt sich im Wesentlichen, dass

- die bisherigen Stellungnahmen von uns Bestand haben, sofern sie nicht in dieser Stellungnahme ergänzt wurden;
- 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 Auswirkungen lediglich an den 10% Umverteilungseffekten, die auch bei den Varianten z.T. nicht eingehalten werden, normiert bewertet wurden, aber eine städtebauliche Würdigung weiterhin unterblieben ist;
- auch der Zentralitätsvergleich zur Begründung der aus Sicht der Stadt Ravensburg unverträglichen Ansiedlungsmöglichkeit nicht greifen kann;



- die Aussagen zur Wirkungsorientierung weder begründet, noch in ihren Konsequenzen für die städtebauliche Bewertung zu Ende gedacht wurden.

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