



**Gutachterliche Kurzstellungnahme zur
Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der
Innenstadt von Ravensburg**

**Beurteilung der Erweiterung im Bereich
Bekleidung vor dem Hintergrund des
Beeinträchtigungsverbots**

Ergänzung zur Stellungnahme vom September 2014

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 23.02.2015



Das Büro Dr. Acocella hatte im September 2014 eine Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Gänsbühl-Centers abgegeben¹. Bei einem Termin beim Regierungspräsidium Tübingen am 12.11.2014 wurde vereinbart, diese Stellungnahme um eine explizite Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung im Bereich Bekleidung auf der Grundlage der Ableitung von Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel außerhalb der Innenstadt von Ravensburg² zu ergänzen.

Die Stadt Ravensburg hat das Büro Dr. Acocella damit beauftragt. Wie bei Verträglichkeitsuntersuchungen gefordert, wurde dabei ein worst-case-Ansatz verfolgt³.

Wie mit dem RP besprochen wurde zunächst untersucht, welche Auswirkungen eine Neuansiedlung von 4.560 qm VKF (= Verkaufsfläche) im Bereich Bekleidung am Standort Gänsbühl-Center hätte. Bei einer Flächenleistung von 4.000 €/ qm VKF (worst case) ergibt sich ein Planumsatz von rd. 18,2 Mio. €.

In Tab. 1 (folgende Seite) sind die Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den zentralen Orten aber der Stufe Unterzentrum (worst case) in einem 30-Minuten-Radius (Kernwirkungsbereich) dargestellt. Zusätzlich wurde das Kleinzentrum Meckenbeuren exemplarisch in die Untersuchung mit einbezogen.

Es zeigt sich, dass die Umverteilungen selbst wenn die gesamten 4.560 qm VKF als neues Angebot hinzukämen⁴ in sämtlichen Untersuchungsstädten sowie in deren Zentren unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert von ca. 10%⁵ bleiben. Wenn dies schon für die Nachbargemeinden gilt, sind außerhalb des Kernwirkungs-

¹ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung des Gänsbühl-Centers in der Innenstadt von Ravensburg- Beurteilung vor dem Hintergrund der Ziele der Regional- und Landesplanung, Lörrach, September 2014.

² Vgl. zum Beeinträchtigungsverbot LEP Baden-Württemberg 2002: Plansatz 3.3.7.1 (Z), Satz 2 sowie Plansatz 3.3.7.2 (Z), Satz 1 sowie - auf dieser Grundlage - Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2; vgl. auch Regionalverband Bodensee Oberschwaben: Text zum Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 3 (Ziel). Da der Standort innerhalb der Innenstadt von Ravensburg liegt, sind Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt als Wettbewerbswirkungen anzusehen; vgl. Büro Dr. Acocella, a.a.O., S. 5.

³ Durch einen gerichtlich geforderten worst-case-Ansatz sollen die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten reduziert werden, um damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen zu vermeiden. Vgl. z.B. 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).

⁴ Tatsächlich fließt allerdings die Kaufkraft zum bereits vorhandenen Bestand bereits; für diesen haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden: Umverteilungen - und damit potenziell wesentliche Auswirkungen - werden nur durch die Erweiterung ausgelöst. Vgl. hierzu auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

⁵ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3.



bereichs erst recht keine Umverteilungen von mehr als 10% zu erwarten: Die Umverteilungen in weiter entfernten Gemeinden werden nicht höher ausfallen als in den Untersuchungsgemeinden.

Tab. 1: Durch ein zusätzliches Angebot von 4.560 qm VKF Bekleidung im Gänsbühl-Center ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den benachbarten zentralen Orten sowie in deren Zentren: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Ravensburg (Teil-OZ)	9,3	8,9%	104,8
davon Innenstadt ¹⁾	8,5	8,9%	96,2
Weingarten (Teil-OZ)	0,8	9,1%	8,8
davon Innenstadt	0,6	9,2%	6,4
Friedrichshafen (Teil-OZ)	2,4	5,1%	46,5
davon Innenstadt ¹⁾	1,8	5,0%	37,2
Bad Waldsee (MZ)	0,7	6,7%	11,0
davon Innenstadt	0,6	6,6%	8,9
Wangen (MZ)	1,0	5,8%	16,8
davon Innenstadt	0,6	5,6%	10,6
Bad Saulgau (MZ)	0,7	5,7%	13,0
davon Innenstadt	0,4	5,5%	8,2
Tettnang (UZ)	0,8	7,0%	10,9
davon Innenstadt	0,4	6,9%	5,6
Markdorf (UZ)	0,5	6,2%	8,8
davon Innenstadt	0,5	6,2%	7,8
Meckenbeuren (KLZ)	0,2	7,4%	2,1
davon Ortszentrum	nicht nachweisbar ²⁾		0,3

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

OZ = Oberzentrum MZ = Mittelzentrum UZ = Unterzentrum KLZ = Kleinzentrum

¹⁾ in den übrigen Stadtteilzentren sind die Bestandsumsätze im Sortimentsbereich Bekleidung derart gering, dass die ausgelösten Umverteilungen unter der Grenze der Nachweisbarkeit bleiben

²⁾ da es sich bei den Umverteilungswerten um statistische Wahrscheinlichkeiten handelt, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit mit 150.000 € angesetzt; unterhalb dieser Grenze ist ohnehin nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen auszugehen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Januar/ Februar 2015; für Friedrichshafen: eigene Einzelhändlerbefragung März bis Mai 2012; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH (2014); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; Stadt Ravensburg; Termin 12.11.14; google maps; eigene Berechnungen

Damit kann festgehalten werden, dass die vorgesehene Erweiterung im Sortimentsbereich Bekleidung dem Beeinträchtigungsverbot entspricht, da selbst eine Neuansiedlung in der insgesamt vorgesehenen Größe nicht mit einer Verletzung dieses landesplanerischen Ziels verbunden wäre.