Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Einzelhandelsnutzungen in den Martinshöfen Weingarten

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

Bearbeiter:
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 02.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE/ VORÜBERLEGUNGEN 1

2. METHODIK 6

2.1 Vorgehensweise 6

2.2 Worst-case-Ansatz 9

3. "VORHABEN" 10

4. IST-SITUATION 14

5. PLANUMSATZ UND NACHFRAGE (KONGRUENZGEBOT UND STÄDTEBAULICH SINNVOLLE GRÖßE) 17

6. PLANUMSATZ UND BESTANDSUMSATZ (BEEINTRÄCHTIGUNG) 19

7. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT WEINGARTEN 24

8. ERGEBNIS 27

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Angesetzte Flächenleistungen in €/ m² VKF und dafür herangezogene Quelle ..13

Tab. 2: Auf dem Schuler-Areal maximal mögliche Verkaufsflächen und Umsätze: Verkaufsflächen in m², Umsätze in Mio. € 14

Tab. 3: Ist-Situation in Weingarten - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten 15

Tab. 4: Vergleich der auf dem Schuler-Areal maximal möglichen Umsätze mit der Kaufkraft in der Stadt bzw. im Weingarten zuzurechnenden Teil des Mittelbereichs: Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Relationen in Prozent 18

Tab. 5: Vergleich der auf dem Schuler-Areal maximal möglichen Umsätze (ohne Streuumsätze) mit den derzeit in der Stadt Weingarten erzielten Umsätzen unter Berücksichtigung von derzeitigen Kaufkraftabflüssen und der Versorgungsfunktion für einen Teil des Mittelbereichs Ravensburg/ Weingarten: Umsätze und Kaufkraft(abfluss) in Mio. €, Relationen in Prozent 21

Tab. 6: Vergleich der auf dem Schuler-Areal maximal möglichen Umsätze (ohne Streuumsätze) mit den in der Stadt Ravensburg 2015 erzielten Umsätzen: Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Relationen in Prozent 23

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: (Lebensmittel-) Nahversorgungsangebot in Weingarten 16

Karte 2: Lebensmittel-Nahversorgung in der Stadt Weingarten bei Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Schuler-Areal (Ausschnitt) 26

1. Ausgangslage/ Vorüberlegungen

Die Stadt Weingarten (rd. 25.150 Einwohner[1]) ist im LEP zusammen mit Ravensburg und Friedrichshafen als Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben ausgewiesen[2]. Sie gehört zum Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung[3].

Das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung hat 2015/ 2016 das Gutachten für das am 30.05.16 vom Gemeinderat beschlossene, aktuell gültige Einzelhandelskonzept erarbeitet[4]. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss soll die im Gutachten als Entwicklungsszenario 2 bezeichnete Weiterentwicklung der Innenstadt[5] verfolgt werden[6]: *"Der südliche Bereich des Schuler-Geländes ist hierbei kein zentraler Versorgungsbereich, sondern eine Fläche für den Einzelhandel, die nach den Vorgaben des Konzepts zu entwickeln ist."*[7]

Für das Schuler-Areal soll der B-Plan 163 "Martinshöfe" aufgestellt werden. Im vergangenen Jahr wurde dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Verfahrensäußerungen wurden dabei u.a. vom Regierungspräsidium (RP) Tübingen, vom Regionalverband (RV) Bodensee-Oberschwaben und von der Stadt Ravensburg abgegeben.

Die Stadt Weingarten hat das Büro Dr. Acocella beauftragt, gutachterlich abzuleiten, in welcher Dimension welche Sortimente im südlichen Bereich des Schuler-Areals maximal realisiert werden können,

- um damit zum einen die städtebaulichen Ziele der Stadt, wie sie insbesondere auch im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen, zu unterstützen

---

1 Einwohnerdaten Statistisches Landesamt, Stand 30.06.20.

2 LEP 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel).

3 LEP 2002, Plansatz 2.2.1 (Ziel) sowie Anhang zu Verdichtungsräumen (Plansatz 2.1.1, Ziel); Regionalplan-Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.1.1 (nachrichtliche Übernahme 1).

4 Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Weingarten - beschlossen durch den Gemeinderat am 30.05.2016 - Bericht: Stand 12.05.2016, Lörrach/ Dortmund, Mai 2016.

5 Ebd. Kap. 8.3.1.2 (S. 81ff.).

6 https://www.weingarten-online.de/Startseite/Stadt/Bebauungsplan.html (Zugriff am 01.07.20).

7 Ebd.

- und zum anderen dabei keinen Widerspruch zu den verbindlichen Zielen der Regional- und Landesplanung[8] entstehen zu lassen.

Diese Stellungnahme soll als Grundlage für den B-Plan dienen.

Vereinbarungsgemäß wurde im Hinblick auf eine Vermeidung im weiteren Verfahren ansonsten evtl. erforderlicher Nacharbeiten die Vorgehensweise mit dem RP Tübingen abgestimmt. Diese Abstimmung erfolgte auf Grundlage des Entwurfs der im Juli 2020 fertiggestellten gutachterlichen Stellungnahme[9].
Die Stellungnahme berücksichtigt in ihrem "Design" formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben.

Nachdem zunächst vorgesehen war, den Lebensmittelmarkt auf 800 m² Verkaufsfläche (VKF) zu begrenzen, soll der B-Plan nun auch einen größeren Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.400 m² VKF ermöglichen.
Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Weingarten das Büro Dr. Acocella beauftragt, die Stellungnahme entsprechend zu ergänzen.

Die Stadt Weingarten verfolgt mit der Ansiedlung von Einzelhandel die folgenden **städtebaulichen Zielsetzungen**:

- Durch einen zweiten Magneten sollen - wie gutachterlich vorgeschlagen[10] -
  - für die Innenstadt ein frequenzsteigernder "Spannungsbogen" Kaufland/ Löwenplatz - Martinshöfe entstehen und
  - die nördliche Innenstadt gestärkt werden.

  Dabei ist zu beachten, dass es sich beim Schuler-Areal um die letzte Fläche für größer dimensionierte Betriebe in der Innenstadt handelt.

---

[8] LEP 2002 sowie Regionalplan 1996 und Regionales Einzelhandelskonzept Bodensee-Oberschwaben 2010. Regionalplan-Fortschreibung: Entwurf zur Anhörung 2019; dafür hat das Büro Dr. Acocella verschiedene Gutachten erarbeitet. Vgl. Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bodensee-Oberschwaben, Lörrach/ Nürnberg/ Dortmund, Juni 2018 sowie Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes für die Region Bodensee-Oberschwaben, Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg, März 2017. Anhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 (08.07. bis 11.11.19).

[9] Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: B-Plan 163 "Martinshöfe" - Gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Einzelhandelsnutzungen auf dem Schuler-Areal in Weingarten, Lörrach, Juli 2020.

[10] Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Kap. 8.3.1.2 (S. 81ff.).

- Aus städtebaulichen Gründen soll in jedem Fall ein Lebensmittelmarkt realisiert werden, zwischen 600 m² Verkaufsfläche (VKF) (Variante 2) und 1.400 m² VKF (Maximal-Variante).
- Aus städtebaulichen Gründen sind keine kleinen Geschäfte gewünscht, um die Kleinteiligkeit der Innenstadt nicht "nachzubilden".
- Aus städtebaulichen Gründen sollen nicht zentrenrelevante Sortimente allenfalls in geringem Ausmaß ermöglicht werden. Bei dieser Größe sind wesentliche Beeinträchtigungen vorab auszuschließen.

Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Zielsetzungen wurden seitens der Stadt zunächst zwei **Varianten** vorgegeben, die vorliegend zu prüfen sind:

- Variante 1 mit zwei Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss
  800 m² Verkaufsfläche (VKF) (Kernsortiment Lebensmittel) und 600 m² VKF (Kernsortiment beispielhaft Bekleidung, Schuhe oder Elektro),
- Variante 2 mit zwei Einzelhandelsbetrieben bei einer zusätzlichen Nutzung des 1. Obergeschosses
  mit 1.200 m² VKF (davon 400 m² im OG; Kernsortiment beispielhaft Bekleidung, Schuhe oder Elektro) sowie 600 m² VKF (Kernsortiment Lebensmittel).

Zusätzlich ist auch ein Lebensmittelmarkt mit 1.400 m² VKF ("Maximal-Variante") zu prüfen[11].

Vorab ist auf die sortiments-/ betriebstypenbezogen **möglichen Ergebnisse und** die daraus abzuleitenden **Folgerungen für das Verfahren** hinzuweisen:

- Im Lebensmittelbereich wird zunächst die Maximal-Variante (1.400 m² VKF) geprüft.
  - Sofern diese verträglich ist, sind auch die kleineren Varianten mit 600 bzw. 800 m² VKF verträglich,
  - sofern die Maximal-Variante unverträglich ist, muss eine verträgliche Größe abgeleitet werden.
- Für die Belegung der übrigen Flächen (außer Lebensmittel, nur klein dimensioniert realisierten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) ist eine Begrenzung der Größe im B-Plan nur dann erforderlich, wenn die Maximal-Belegung mit aus-

[11] Dabei kann offen bleiben, ob dieser um einen angesichts der Planungen grundsätzlich möglichen weiteren Markt mit 400 m² VKF ergänzt werden könnte. In der Summe umfassen EG und 1. OG maximal 1.800 m² VKF; allerdings ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Nutzung auch des 1. OG eher unwahrscheinlich, was in diesem Fall dafür spricht, dass nur das EG mit Einzelhandel belegt würde.

schließlich einem Sortiment nicht in jedem Fall verträglich wäre.
Nur in diesem Fall sind - sortimentsbezogen - Obergrenzen festzusetzen.

- Dabei wird zunächst ebenfalls die größtmögliche Dimension mit 1.200 m² VKF geprüft.

Im Hinblick auf die **Ziele der Regional- und Landesplanung** sind die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Zwar ist die Agglomerationsregelung im neuen Regionalplan[12] im Vorranggebiet nicht relevant[13], dennoch erfolgt eine Beurteilung der Sortimente unabhängig von der Größe der Betriebe, d.h. selbst wenn beide Betriebe nicht großflächig realisiert würden (Variante 1), werden diese vor dem Hintergrund der verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung beurteilt.
  Ohnehin erscheint dies im Hinblick auf mögliche wesentliche Beeinträchtigungen wegen § 2 (2) BauGB zwingend erforderlich.
- Dass Konzentrationsgebot und Integrationsgebot (künftig auch Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) eingehalten sind, ist klar.
- Im Hinblick auf das Kongruenzgebot erfolgt ein Vergleich des Planumsatzes mit der Kaufkraft im Verflechtungsbereich (Kap. 5) - wobei zu berücksichtigen ist
  - dass Weingarten zusammen mit Ravensburg und Friedrichshafen als Oberzentrum eingestuft ist, Oberbereiche aber nicht ausgewiesen sind (im Zweifel die gesamte Region, wobei allerdings eine Aufteilung auf die drei Städte erforderlich wäre),
  - dass Weingarten zusammen mit Ravensburg ein gemeinsamer Mittelbereich zugewiesen ist[14], wobei es keine Vorgabe hinsichtlich einer Aufteilung bei gemeinsamen zentralen Orten gibt.
- Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot (auch § 2 (2) BauGB) erfolgt ein Vergleich der maximalen Planumsätze (realitätsnaher worst case) mit den derzeitigen Umsätzen in der Stadt; die Umsätze in Ravensburg (Stand: März 2015) werden dafür ergänzend herangezogen.

---

[12] Regionalplan-Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.7.0 (Ziel 8).

[13] Regionalplan-Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Begründung zu Plansatz 2.7.0: *"Einzelhandelsagglomerationen sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen ("Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte" nach PS 2.7.1) … erwünscht."*

[14] LEP 2002, Anhang zu Plansatz 2.5: Mittelbereiche; Regionalplan-Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.2.2 (nachrichtliche Übernahme 4).

- Sofern auf dieser Grundlage auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wesentliche Beeinträchtigungen selbst bei einer vollen Belegung der maximal möglichen Fläche ausgeschlossen werden können, ist eine Begrenzung des entsprechenden Sortiments im B-Plan nicht erforderlich.
- Sofern wesentliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, wird eine Maximalfläche abgeleitet, bei der dies der Fall ist (vgl. Kap. 6).
  [Alternativ könnte in diesem Fall eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt werden (Ableitung von Umverteilungen auf der Grundlage eines Gravitationsmodells mit dem Erfordernis weiterer Erhebungen); vgl. Kap. 8.]

Im Hinblick auf das B-Planverfahren ist das Vorhaben auch vor dem Hintergrund der **städtebaulichen Ziele der Stadt Weingarten** zu beurteilen (Kap. 7).

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Zunächst ist der Planstandort im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele sowie das Einzelhandelskonzept Weingarten zu beurteilen, wobei diese Beurteilung lediglich der Vollständigkeit wegen hier angeführt wird:

- Das Konzentrationsgebot[15] ist angesichts der landesplanerischen Einstufung von Weingarten als Oberzentrum (gemeinsam mit Friedrichshafen und Ravensburg)[16] erfüllt.
- Der Planstandort ist integriert, sodass das Integrationsgebot[17] eingehalten ist, und er liegt im künftig im Regionalplan dargestellten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte[18].
- Da der Planstandort im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsfläche Einzelhandel für den zentralen Versorgungsbereich dargestellt ist, steht das Vorhaben in dieser Hinsicht in Einklang mit dem Konzept.

Lediglich der Lebensmittelbereich ist wie bei einer üblichen Verträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen, da in allen Varianten ein Lebensmittelbetrieb vorgesehen ist. Dabei wird zunächst die maximal mögliche Verkaufsfläche von 1.400 m² (Maximal-Variante) angesetzt: Sofern diese verträglich ist, trifft dies auch für einen kleiner dimensionierten Lebensmittelbetrieb zu (Variante 1/ 2: 800/ 600 m² VKF).
Anders als bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen soll vorliegend mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes nicht ein spezifiziertes Vorhaben untersucht werden, sondern es soll abgeleitet werden, bis zu welcher Größe (innerhalb der maximal möglichen Gesamtverkaufsfläche nach Abzug des Lebensmittelmarktes) einzelne Sortimente verträglich sind. Auf diese Weise können im B-Plan evtl. festzusetzende sortimentsbezogene Obergrenzen abgeleitet werden.

---

[15] LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Ziel); Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.7.0 (Ziel 2); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

[16] LEP 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel). Vgl. auch Regionalplan 1996, Begründung zu Plansatz 2.1.2 (Ziel); Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.2.1 (nachrichtliche Übernahme 1).

[17] LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2; Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Ziel); Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.7.0 (nachrichtliche Übernahme 7).

[18] Regionalplan-Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.7.1 (Ziel 1).

Dabei können angesichts der gewünschten Mindestgröße einige Sortimente unberücksichtigt bleiben (vgl. Kap. 3).
Die maximalen Planumsätze wurden ermittelt, indem die maximal mögliche Verkaufsfläche auf dem Schuler-Areal zugrunde gelegt wurde und im Hinblick auf eine tragfähige Grundlage einem worst-case-Ansatz entsprechend (vgl. Kap. 2.2) eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit unterstellt wurde, d.h. überdurchschnittliche Flächenleistungen angesetzt wurden (vgl. Kap. 3, Tab. 1, S. 13).

Wesentlicher Hintergrund für die Ableitung der verträglichen maximalen Größe ist die Ist-Situation in der Stadt Weingarten. Da die entsprechenden Daten (Erhebung im März 2015[19]) - v.a. im Hinblick auf die zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Aktualität zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - vergleichsweise alt sind, erfolgte im Februar 2020 eine Überprüfung des relevanten Bestands in der Stadt Weingarten, da insbesondere Betriebsschließungen von Bedeutung sind. Zusätzliche, 2015 noch nicht vorhandene Geschäfte wurden nur aufgenommen, wenn sie bei der Erhebung zufällig aufgefunden wurden. Dieses asymmetrische Vorgehen entspricht einem worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2).
Die Hochrechnung des aktuellen Umsatzes erfolgte auf Grundlage der zwischenzeitlichen Veränderungen der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit (Kap. 4).
Die Nachfrage wurde entsprechend den aktuellen IFH-Daten ermittelt[20]. Angesichts der Corona-Pandemie ist die zugrunde gelegte Kaufkraft zwar nur bedingt belastbar. Allerdings wurde bei den Bestandsumsätzen wie auch bei den Planumsätzen aus diesem Grund bewusst kein Abschlag vorgenommen.

Im Hinblick auf die Nahversorgungssituation in Weingarten waren bei der Erhebung im Februar 2020 gegenüber 2015 keine Veränderungen zu verzeichnen, sodass diese bei der Ist-Situation unverändert darzustellen ist[21]. Allerdings erfolgt bei der Beurteilung in Kap. 7 eine Darstellung analog zum Gutachten, wobei zusätzlich - farblich abgesetzt - um das Schuler-Areal ein 500 m-Radius ergänzt wurde.

---

[19] Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 14.

[20] IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020.

[21] Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Karte 8 (S. 45).

Der Vergleich der unter worst-case-Aspekten maximal möglichen Planumsätze mit der Kaufkraft gibt Auskunft im Hinblick auf das Kongruenzgebot[22] (Kap. 5). Dabei kann neben der Nachfrage in der Stadt auch die Nachfrage im Verflechtungsbereich herangezogen werden.
Im Ergebnis wird dargelegt, ob sich vor diesem Hintergrund zwingende Obergrenzen für einzelne Sortimente ergeben, die unter den maximal möglichen Verkaufsflächen bleiben.

Für die Beurteilung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot[23] erfolgt ein Vergleich der unter worst-case-Aspekten maximal möglichen sortimentsbezogenen Planumsätze mit den Bestandsumsätzen sowie der Kaufkraft im Weingarten zuzurechnenden Teil des Mittelbereichs (Kap. 6).
Hintergründe sind

- der im Einzelhandelserlass angegebene Anhaltswert für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots von ca. 10% Umverteilung[24],
- der Erfahrungswert aus von uns berechneten Gravitationen, dass in der Standortgemeinde regelmäßig die höchsten relativen Umverteilungen zu verzeichnen sind
- sowie der Erfahrungswert aus von uns berechneten Gravitationen, dass innerhalb einer Stadt die Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche regelmäßig höchstens um etwa 15% über den durchschnittlichen Umverteilungen in der Stadt liegen.

Im Ergebnis wird dargelegt, ob sich vor diesem Hintergrund Obergrenzen für einzelne Sortimente ergeben, die unter den maximal möglichen Verkaufsflächen bleiben, sofern eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung vermieden werden soll.

Die Bewertung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Weingarten erfolgt auf Grundlage der mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele sowie der

[22] LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Grundsatz); Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.7.0 (Ziel 6); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

[23] Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Grundsatz); Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.7.0 (Ziel 5).

[24] Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3 für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente.

darin enthaltenen Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Teilweise wird dabei ein Bezug zu den zuvor bearbeiteten Schritten hergestellt.
Dabei steht die grundsätzliche Vereinbarkeit von Einzelhandel auf dem Schuler-Areal von vornherein nicht in Frage, da diese Nutzung Bestandteil des Konzeptes ist.

2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend[25] ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Für das zu beurteilende Vorhaben 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[26], 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 in einem Vorhaben angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

[25] 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).

[26] Streuumsätze sind Umsätze, die von außerhalb des Untersuchungsgebietes zufließen.

3. "VORHABEN"

Für das Schuler-Areal wird eine Größe von maximal 1.400 m² VKF (Variante 1) bzw. 1.800 m² VKF (Variante 2) angestrebt; die Maximal-Variante beinhaltet keine größere Gesamtdimension (d.h. max. 1.800 m² VKF insgesamt[27]).
Was als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG[28].

Sowohl im Hinblick auf die Auswirkungen als auch im Hinblick auf die Beurteilung der Dimensionierung (Kongruenzgebot) ist der Umsatz im Vorhaben von Bedeutung. Dafür ist es bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen 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 statt[29].

In einem Lebensmittelmarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten[30]. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass in diesem Teil des Vorhabens maximal 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und maximal 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden.
Für den 2. Markt ist - anders als bei einer üblichen Verträglichkeitsuntersuchung - abzuleiten, welche Sortimente bis zu welcher Größe verträglich wären.

---

[27] Vgl. auch Fußnote 11 (S. 3).

[28] 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."*

[29] Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

[30] Daneben ist in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m². Auf solchen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen. In einem Lebensmitteldiscounter sind darüber hinaus - hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) üblich.

Eine entsprechende Festsetzung entspricht einem Flexibilisierungsansatz, wie er für zukunftsfähige B-Pläne angemessen erscheint: Neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche werden für einzelne Sortimente Obergrenzen festgesetzt, die in der Summe weit über die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche hinausgehen können[31].

Allerdings müssen für den 2. Markt nicht sämtliche Sortimente überprüft werden.

- Nicht weiter zu untersuchen, da in eigenständigen Betrieben nur kleiner dimensioniert realisiert (Widerspruch zur gewünschten Mindestgröße), sind die Sortimente:
  - Apotheke,
  - Blumen,
  - Uhren/ Schmuck sowie
  - Foto/ Optik.

  Das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) wird zwar regelmäßig ebenfalls nur kleiner dimensioniert realisiert, aber dies könnte im Zusammenhang mit einem Lebensmittelmarkt - u.U. ausnahmsweise - ermöglicht werden.
- Nicht weiter zu untersuchen, da die Sortimente in Weingarten nicht zentrenrelevant sind[32], sind die Sortimente:
  - Zooartikel (lebende Tiere und Tiermöbel sowie Tiernahrung),
  - bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente (Baustoffe, Bauelemente, Fließen; Beschläge, Eisenwaren; Elektroinstallation; Farben, Lacke; Kamine, (Kachel-)Öfen; Maschinen und Werkzeuge; Rollläden und Markisen; Sanitär-/ Badeeinrichtung; Tapeten; Gartenwerkzeuge, Zäune, Gärten-/ Gewächshäuser, Naturhölzer; Pflanzen und -gefäße,
  - Teppiche/ Bodenbeläge,
  - Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel,
  - Bettwaren und Matratzen,
  - Büromaschinen (ohne Computer),
  - Fahrräder und Zubehör,
  - motorisierte Fahrzeuge aller Art sowie

[31] Im Gegensatz hierzu wird bei einem "starren B-Plan" die Gesamtverkaufsfläche auf einzelne Sortimente aufgeteilt. Auch die o.g. Aufteilung im Lebensmittelmarkt entspricht einem Flexibilisierungsansatz: Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits die gesamte Verkaufsfläche ausgeschöpft ist, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. Tiernahrung) zu deren Überschreitung.

[32] Vgl. Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Tab. 5 (S. 73).

- Kinderwagen, -sitze.

Da explizit als mögliche Belegung "Elektro" ein Platzhalter ist, könnten Beleuchtungskörper und Elektrogroßgeräte - u.U. ausnahmsweise - auch in einer größeren Dimension ermöglicht werden. Ansonsten könnte es in einem Elektromarkt mit 1.200 m² VKF (Variante 2) zu Problemen kommen.

Bei den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren und
- Haus-/ Heimtextilien

ist im Hinblick auf die städtebaulichen Gründe darauf hinzuweisen, dass sie eine eher geringe Magnetfunktion für die Innenstadt erfüllen.

Für den Lebensmittelmarkt wird im Weiteren eine Maximalfläche von 1.400 m² VKF, für die übrigen möglichen Nutzungen eine Maximalfläche von 1.200 m² VKF unterstellt: Dies sind die bei den beiden untersuchten Varianten maximal möglichen Größen.
Für das Lebensmittelhandwerk wird eine Maximalfläche von 200 m² VKF untersucht, wobei Einzelbetriebe auf max. 100 m² VKF begrenzt werden sollen.

Wie für den Lebensmittelmarkt wird auch für einen möglichen Drogeriemarkt eine Aufteilung auf Sortimente vorgenommen: Maximal 10% Nahrungs-/ Genussmittel und maximal 90% Drogerie-/ Parfümeriewaren[33]. Bei den anderen Sortimenten werden hingegen "reine" Betriebsformen (Vollbelegung ausschließlich mit dem Hauptsortiment) unterstellt. Dies schließt nicht aus, dass auch weitere Sortimente auf kleineren Flächen angeboten werden.

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) sind die zu erwartenden Umsätze in der Tendenz eher zu hoch anzusetzen.
Für die Flächenleistungen erfolgte ein Rückgriff auf die Struktur- und Marktdaten des baden-württembergischen Industrie- und Handelskammertages 2018/2019, wobei ein Vergleich mit weiteren verfügbaren Quellen erfolgte (vgl. Tab. 1).

[33] In Drogeriemärkten ist beispielsweise auch Tiernahrung sowie Fotozubehör zu finden. Auch diese lösen bei der hier möglichen Größe keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus.

Auf Grundlage dieser Flächenleistungen errechnen sich die in Tab. 2 (S. 14) dargestellten Maximalumsätze.

Tab. 1: Angesetzte Flächenleistungen in €/ m² VKF und dafür herangezogene Quelle

Sortiment	Flächenleistung und Quelle
Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	6.000 Max. BW-IHK Discounter
Lebensmittelhandwerk[2)]	8.100 Max. BW-IHK Metzgereien
Drogerie[3)]	6.200 Max. BW-IHK Drogerie(fach)märkte
Schreibwaren	4.700 Max. BW-IHK (Fachmärkte)
Bekleidung	3.800 Max. BW-IHK
Schuhe	3.800 Max. BW-IHK
Sport	3.300 Max. BW-IHK Sport-/ Camping
Spielwaren	3.800 Max. BW-IHK
Bücher	5.200 Max. BW-IHK
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren	3.000 Max. BW-IHK
Haus-/ Heimtextilien	2.000 Max. BW-IHK
Unterhaltungselektronik[4)]	6.400 Max. BW-IHK
Elektro/ Leuchtern[4)]	6.200 Max. BW-IHK Fachmärkte mit Vollsortiment

1) Ein Discounter ist nicht auszuschließen. Dennoch werden nicht die überdurchschnittlichen Flächenleistungen von Aldi und Lidl angesetzt.

2) Für Bäckereien wird ein Maximalwert von 5.700 €/ m² VKF angegeben.

3) Zwar erreichen DM-Drogeriemärkte eine höhere Flächenleistung (2018: rd. 6.750 €/ m² VKF), aber diese werden üblicherweise in weit geringerer Größe realisiert. Die Flächenleistung von Müller-Drogeriemärkten liegt deutlich unter dem angesetzten Wert (2018: rd. 4.370 €/ m² VKF).

4) Die Benchmark für Elektro + CE wird vom HDE zwar mit 8.500 €/ m² VKF angegeben, aber in diesen Bereich kommen vorrangig Fachmärkte von Media-Saturn.

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: BW-IHK; HDE; diverse Quellen nach www.handelsdaten.de

Tab. 2: Auf dem Schuler-Areal maximal mögliche Verkaufsflächen und Umsätze: Verkaufsflächen in m², Umsätze in Mio. €

Sortiment/ Betriebstyp	max. VKF	max. Umsatz
Lebensmittelmarkt	1.400	8,4
Nahrungs-/ Genussmittel		7,6
Drogeriewaren		0,8
Lebensmittelhandwerk	200	1,6
Drogeriemarkt	1.200	7,4
Nahrungs-/ Genussmittel		0,7
Drogerie/ Parfümerie		6,7
Schreibwaren	1.200	5,6
Bekleidung	1.200	4,6
Schuhe	1.200	4,6
Sport	1.200	4,0
Spielwaren	1.200	4,6
Bücher	1.200	6,2
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren	1.200	3,6
Haus-/ Heimtextilien	1.200	2,4
Unterhaltungselektronik	1.200	7,7
Elektro/ Leuchtern	1.200	7,4

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: BW-IHK; HDE; diverse Quellen nach www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

4. Ist-Situation

In Tab. 3 (folgende Seite) ist die aktualisierte Ist-Situation in Weingarten für die relevanten Sortimente dargestellt:

- Verkaufsflächen entsprechend der aktualisierenden Erhebung im Februar 2020,
- Lageanteile,
- Umsätze entsprechend der zwischenzeitlichen Entwicklung der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit,
- Kaufkraft 2020,
- Bindungsquoten/ Zentralitäten (Relation des Umsatzes zur Kaufkraft).

Da die aktualisierende Erhebung nicht flächendeckend erfolgte, stellen die in der Tabelle angegebenen Werte jeweils Untergrenzen dar: Es ist nicht ausgeschlossen, dass weitere Geschäfte seit 2015 hinzugekommen sind.

Im vorliegend relevanten Teil des **kurzfristigen Bedarfs** sind - mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks und von Schreibwaren etc. - per Saldo deutliche Zuflüsse in

die Stadt Weingarten zu verzeichnen.

Das Angebot findet sich - mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks und von Schreibwaren etc. - überwiegend an nicht integrierten Standorten.

Tab. 3: Ist-Situation in Weingarten - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten

Sortiment	VKF	VKF-Anteile IS	NVZ + s.i.	n.i.	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	11.525	31%	11%	58%	76,3	54,7	139%
Lebensmittelhandwerk	425	56%	24%	20%	6,0	7,4	82%
Drogerie/ Parfümerie	2.500	36%	3%	61%	11,5	7,1	161%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	375	59%	4%	37%	1,6	1,9	83%
kurzfristiger Bedarf (relevanter Teil)	**14.850**	**33%**	**10%**	**57%**	**95,4**	**71,2**	**134%**
Bekleidung und Zubehör	4.850	59%	1%	40%	12,2	13,5	91%
Schuhe/ Lederwaren	1.925	41%	0%	59%	4,1	3,6	113%
Sport (ohne Fahrräder und Zubehör)	2.425	15%	15%	70%	4,2	2,5	166%
Spielwaren	1.675	22%	13%	65%	3,5	3,4	103%
Bücher	200	76%	0%	24%	1,1	2,3	49%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	975	32%	3%	65%	1,4	1,7	81%
Haus-/ Heimtextilien	1.125	12%	9%	79%	2,3	1,9	126%
mittelfristiger Bedarf (relevanter Teil)	**13.200**	**38%**	**6%**	**56%**	**28,9**	**28,9**	**100%**
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	650	29%	1%	70%	6,6	8,8	75%
Elektro/ Leuchten	725	14%	4%	82%	2,6	4,6	57%
langfristiger Bedarf (relevanter Teil)	**1.400**	**21%**	**3%**	**77%**	**9,2**	**13,5**	**69%**
insgesamt (relevanter Teil)	**29.450**	**35%**	**8%**	**58%**	**133,6**	**113,6**	**118%**

IS = Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen
NVZ = Nahversorgungszentrum Untere Breite
GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte und Relationen kommen
Quelle: eigene Erhebung März 2015 sowie aktualisierende Erhebung Februar 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2020); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

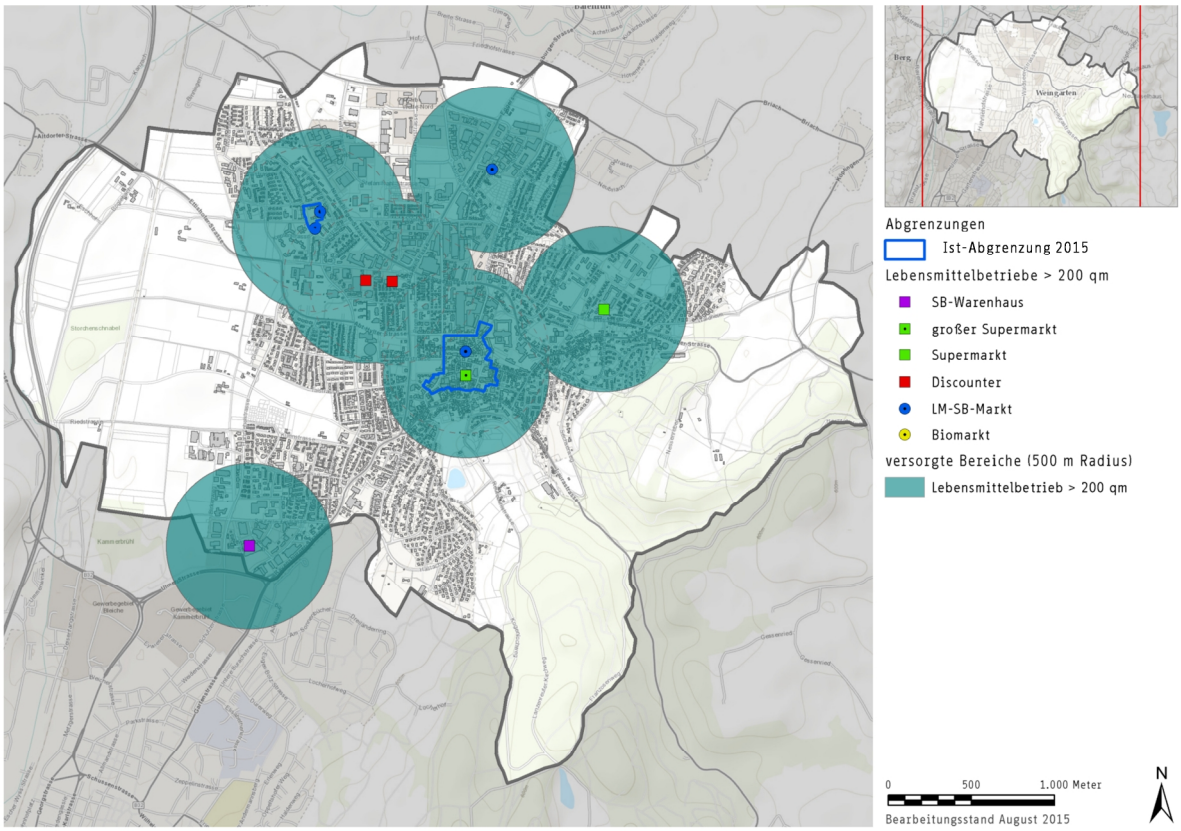
Im vorliegend relevanten Teil des **mittelfristigen Bedarfs** wird insgesamt rechnerisch eine Selbstversorgung erreicht - worin sich in keiner Weise die teil-oberzentrale Funktion der Stadt widerspiegelt. Dies ist v.a. auf die unmittelbare Nachbarschaft zum regional bedeutsamen und hoch attraktiven Einkaufsstandort Ravensburg zurückzuführen[34]. Abflüsse sind v.a. in den Sortimenten Bücher und Glas/ Porzellan/ Keramik etc., aber auch beim klassischen innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung zu verzeichnen; deutliche Zuflüsse werden v.a. im Sportbereich erzielt.

[34] Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 17 u. 18.

Das entsprechende Angebot findet sich mit Ausnahme von Bekleidung und Büchern überwiegend an nicht integrierten Standorten.
Im vorliegend relevanten Teil des **langfristigen Bedarfs** (Elektromarkt-Sortimente) sind per Saldo Abflüsse der örtlichen Kaufkraft zu verzeichnen.
Das Angebot findet sich weit überwiegend an nicht integrierten Standorten.

Insbesondere im Lebensmittelbereich kommt neben dem quantitativen Aspekt auch der Lage der Angebote in Relation zu den Einwohnern Bedeutung zu[35].
Dafür wurden um jeden Lebensmittelbetrieb mit umfassendem Angebot Umkreise von 500 Metern gezogen: Aus diesem Umkreis kann der entsprechende Betrieb in maximal 10 Minuten zu Fuß erreicht werden.
Da sich gegenüber 2015 keine Veränderungen ergeben haben, ist die folgende Karte aus dem Gutachten von 2016 entnommen.

Karte 1: (Lebensmittel-) Nahversorgungsangebot in Weingarten



Quelle: Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Karte 8 (S. 45)

[35] Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Kap. 5.4 (S. 45f.).

5. Planumsatz und Nachfrage (Kongruenzgebot und städtebaulich sinnvolle Größe)

In Tab. 4 (folgende Seite) ist im Hinblick auf das Kongruenzgebot und die städtebaulich sinnvolle Größe der unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Planumsatz in Relation zur Kaufkraft in der Stadt (kurzfristiger Bedarf) und in dem Teil des Mittelbereichs, der Weingarten zuzurechnen ist, (mittel-/ langfristiger Bedarf) dargestellt.

Sofern die Relation unter 100% bleibt, gibt es von dieser Seite keine Notwendigkeit, die Größe vorab zu beschränken. Selbst bei Überschreiten ist eine Beschränkung nicht zwingend, sofern die Zuflüsse von außerhalb nicht mehr als 30% erreichen[36].

Dazu ist allerdings auf verschiedene Aspekte hinzuweisen:

- Auch für nahversorgungsrelevante Sortimente trifft das Kongruenzgebot keine abweichende Regelung: Auch bei diesen *könnte* mithin - anders als in der Tabelle - im Hinblick auf das Kongruenzgebot auf den gesamten Verflechtungsbereich abgestellt werden. Dass in der Tabelle nur auf die Stadt abgestellt wird, hat v.a. planerische Aspekte zum Hintergrund: Entsprechende Sortimente sollen möglichst verbrauchernah angesiedelt sein; auch hier kommt zentralen Orten nicht von vornherein eine überörtliche Versorgungsaufgabe zu.
- Weingarten hat als Teil-Oberzentrum auch oberzentrale Versorgungsfunktion. Allerdings werden Oberbereiche nicht mehr ausgewiesen; als solcher kann die gesamte Region angesehen werden.
- Darüber hinaus ist Weingarten zusammen mit Ravensburg und Friedrichshafen Oberzentrum, d.h. die Versorgungsaufgabe erstreckt sich nur auf einen Teilbereich der Region.
- Schließlich ist Weingarten und Ravensburg ein gemeinsamer Mittelbereich zugewiesen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Lage der enthaltenen Gemeinden erfolgte vorliegend eine Zuordnung zu einer der beiden Städte bzw. bei ähnlicher Entfernung hälftig zu beiden Städten. Allerdings ist eine solche Aufteilung des Mittelbereichs im Hinblick auf das Kongruenzgebot nicht zwingend.

Die in der Tabelle dargestellte Kaufkraft ist somit eine untere Grenze; die dargestellten Relationen stellen somit eine obere Grenze dar.

[36] Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.

Tab. 4: Vergleich der auf dem Schuler-Areal maximal möglichen Umsätze mit der Kaufkraft in der Stadt bzw. im Weingarten zuzurechnenden Teil des Mittelbereichs: Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment/ Betriebstyp	max. Planumsatz	Kaufkraft	Relation
Lebensmittelmarkt	8,4	61,8	14%
Nahrungs-/ Genussmittel	7,6	54,7	14%
Drogerie/ Parfümerie	0,8	7,1	12%
Lebensmittelhandwerk	1,6	7,4	22%
Drogeriemarkt	7,4	61,8	12%
Nahrungs-/ Genussmittel	0,7	54,7	1%
Drogerie/ Parfümerie	6,7	7,1	94%
Schreibwaren	5,6	1,9	290%
Bekleidung	4,6	32,1	14%
Schuhe	4,6	8,7	53%
Sport	4,0	6,0	66%
Spielwaren	4,6	8,1	56%
Bücher	6,2	5,5	112%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren	3,6	4,1	87%
Haus-/ Heimtextilien	2,4	4,4	54%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	7,7	20,9	37%
Elektro/ Leuchtern	7,4	11,0	67%

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Relationen kommen
Quelle: BW-IHK; HDE; diverse Quellen nach www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass die Maximalumsätze in allen Sortimentsbereichen mit Ausnahme von Schreibwaren und Bücher unter der jeweils angesetzten Kaufkraft bleiben; im kurzfristigen Bedarfsbereich (oberer Teil der Tabelle) mit Ausnahme von Schreibwaren sogar unter der Kaufkraft in der Stadt. Selbst im Bereich Bücher ist aber kein Zufluss von mehr als 30% des Planumsatzes von außerhalb des hier herangezogenen Teils des Verflechtungsbereichs zwingend erforderlich[37]. Bei Schreibwaren erreicht der maximale Planumsatz nur rd. 50% der Kaufkraft im zuzurechnenden Verflechtungsbereich.

Somit ergibt sich aus dem Kongruenzgebot keine Notwendigkeit einer Begrenzung der Verkaufsfläche für einzelne Sortimente.

Die hohe Relation zur städtischen Kaufkraft bei Schreibwaren ist ein Indiz dafür, dass dieses Sortiment aus städtebaulichen Gründen eher nicht ermöglicht werden sollte.

[37] Würde auf den gesamten Mittelbereich von Ravensburg/ Weingarten abgestellt, so läge die Relation lediglich bei rd. 47%.

6. Planumsatz und Bestandsumsatz (Beeinträchtigung)

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 beeinträchtigen[38].

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

Im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes bzw. die Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen nach § 2 (2) BauGB können die unter worst-case-Aspekten abgeleiteten maximalen Planumsätze mit dem derzeit in Weingarten erzielten Umsatz und ergänzend mit der im zuzurechnenden Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft verglichen werden.

- Da in jedem Vorhaben Streuumsätze in Höhe von mindestens 10% zu erwarten sind, gehen nur 90% des Planumsatzes in die folgenden Berechnungen ein.
  Im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dies ausreichend, da auch einem Oberzentrum hier nicht zwingend eine über die Stadt hinausgehende Versorgungsfunktion zukommt (vgl. auch Kap. 5).
- Bei den Angeboten des mittel-/ langfristigen Bedarfs wäre eine solche allein auf die Stadt abstellende Perspektive allerdings nicht adäquat: Solche Berechnungen entsprächen nicht mehr einem *realitätsnahen* worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2).
  Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass der Einzelhandel in Weingarten neben der städtischen Kaufkraft auch drei Viertel der Kaufkraft in dem Teil des Mittelbereichs binden kann, der *ausschließlich* der Stadt zuzurechnen ist[39]. Unberücksichtigt bleibt hierbei derjenige Teil des Mittelbereichs, der im Hinblick auf das Kongruenzgebot hälftig auf Ravensburg und Weingarten aufgeteilt wurde[40]: Damit

---

[38] Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 1996, Plansatz 2.5.2 (Grundsatz); Fortschreibung - Anhörungsentwurf, Plansatz 2.7.0 (Ziel 5).

[39] Dies sind die nördlich gelegenen Gemeinden Baienfurt, Baindt und Wolpertswende, die nordwestlich gelegene Gemeinde Fronreute sowie die östlich gelegene Gemeinde Wolfegg. Der Anteil der Weingarten zugerechneten Einwohner des Mittelbereichs beträgt bei diesem Vorgehen rd. 37%. [Würde der Mittelbereich hingegen entsprechend der Einwohnerrelation zwischen Ravensburg und Weingarten auf die beiden Städte aufgeteilt, so läge der Anteil der durch Weingarten zu versorgenden Einwohner etwas niedriger bei rd. 33%.]

[40] Dies sind die westlich von Weingarten gelegene Gemeinde Berg, die nordwestlich gelegene Gemeinde Wilhelmsdorf sowie die östlich gelegene Gemeinde Vogt.

ist u.E. die überwiegende oberzentrale Versorgungsfunktion von Ravensburg im Einzelhandel hinreichend berücksichtigt.

- Zwar hat der VGH Baden-Württemberg dem früher von uns - beispielsweise mit dem RP Freiburg abgestimmten - regelmäßig verfolgten Ansatz, eine Rückholung aus einer Gemeinde abfließender Kaufkraft *grundsätzlich* als wirkungsneutral anzusehen, widersprochen. Allerdings hält der VGH eine Ausnahme für möglich bzw. sogar geboten, wenn eine solche Rückholung in Übereinstimmung mit der regionalplanerisch vorgegebenen Zentrenstruktur stehe[41]. Dementsprechend wird vorliegend bislang aus Weingarten abfließende Kaufkraft (vgl. Kap. 4, Tab. 3, S. 15) vom umverteilungswirksamen Umsatz in Abzug gebracht.

In Tab. 5 (folgende Seite) sind im Hinblick auf mögliche wesentliche Beeinträchtigungen diese Zusammenhänge dargestellt.
Sofern die relevante Relation unter 10%[42] bleibt, gibt es von dieser Seite keinen Grund, die Größe des entsprechenden Sortiments auf dem Schuler-Areal zu beschränken.

Damit ist das Folgende festzuhalten:

- Im kurzfristigen Bereich (oberer Teil der Tabelle)
  - ist selbst die Maximal-Variante eines Lebensmittelmarktes (1.400 m² VKF) in beiden Hauptsortimentsbereichen sicher nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen verbunden,
  - bleibt der maximal mögliche Planumsatz (ohne Streuumsätze) im Lebensmittelhandwerk nur knapp über dem derzeit zu verzeichnenden Kaufkraftabfluss, sodass auch hier eine Unverträglichkeit auszuschließen ist,
  - erreicht der Planumsatz (ohne Streuumsätze) im Teilbereich Drogerie/ Parfümerie in einem Drogeriemarkt mit 1.200 m² VKF einen Anteil von mehr als der Hälfte des derzeit in der Stadt erzielten Umsatzes. **Ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ließe sich höchstens bis zu einer Verkaufsfläche von etwa 250 m² Drogerie-/ Parfümeriewaren eine Verträglichkeit konstatieren**[43].

[41] VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 23.05.19 (Az. 3 S 2811/17, Juris-Rn. 87.

[42] Dies entspricht dem im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg in Ziff. 3.2.2.3 für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente genannten Anhaltswert.

[43] Bei dieser Größe sinkt die Relation auf gut 12% ab. Werden (in jedem Fall zu erwartende) Umverteilungen außerhalb der Stadt mit berücksichtigt, so verbleiben in Weingarten Umverteilungen von weniger als 10%.

- Das Gleiche gilt für **Schreibwaren**: Hier erreicht der maximal mögliche Planumsatz (ohne Streuumsätze), reduziert um den derzeitigen Kaufkraftabfluss, nahezu das Dreifache des derzeit in der Stadt erzielten Umsatzes. **Dieses Sortiment kann ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung nicht in größerem Umfang, sondern nur als "Randsortiment" ermöglicht werden.**

Tab. 5: Vergleich der auf dem Schuler-Areal maximal möglichen Umsätze (ohne Streuumsätze) mit den derzeit in der Stadt Weingarten erzielten Umsätzen unter Berücksichtigung von derzeitigen Kaufkraftabflüssen und der Versorgungsfunktion für einen Teil des Mittelbereichs Ravensburg/ Weingarten: Umsätze und Kaufkraft(abfluss) in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment/ Betriebstyp	max. Plan-U ohne Streu-U	Ist-U	KK-Abfluss	75% KK Teil-MB	umverteilungs-relevant	Relation
Lebensmittelmarkt	7,6	87,8		---	7,6	9%
Nahrungs-/ Genussmittel	6,8	76,3		---	6,8	9%
Drogerie/ Parfümerie	0,8	11,5		---	0,8	7%
Lebensmittelhandwerk	1,5	6,0	1,3	---	0,1	2%
Drogeriemarkt	6,7	87,8		---	6,7	8%
Nahrungs-/ Genussmittel	0,7	76,3		---	0,7	1%
Drogerie/ Parfümerie	6,0	11,5		---	6,0	52%
Schreibwaren	5,1	1,6	0,3	---	4,8	293%
Bekleidung	4,1	12,2	1,2	10,9	0	0%
Schuhe	4,1	4,1		3,0	1,2	28%
Sport	3,6	4,2		2,0	1,5	37%
Spielwaren	4,1	3,5		2,8	1,3	38%
Bücher	5,6	1,1	1,2	1,9	2,5	222%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren	3,2	1,4	0,3	1,4	1,5	107%
Haus-/ Heimtextilien	2,2	2,3		1,5	0,7	28%
Medien	6,9	6,6	2,2	7,1	0	0%
Elektro/ Leuchtern	6,7	2,6	2,0	3,7	0,9	36%

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Relationen kommen
Quelle: BW-IHK; HDE; diverse Quellen nach www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

- Im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich (unterer Teil der Tabelle)
  - bleibt der maximale Planumsatz (ohne Streuumsätze) in den Sortimentsbereichen **Bekleidung** und **Unterhaltungselektronik/ Neue Medien** unter 75% der Kaufkraft im Weingarten zuzurechnenden Teil des Mittelbereichs, sodass eine **Unverträglichkeit auszuschließen** ist,
  - erreicht der Anteil des - z.T. um derzeitige Kaufkraftabflüsse reduzierten - maximalen Planumsatzes (ohne Streuumsätze) in den Bereichen **Schuhe, Sport,**

Spielwaren, Haus-/ Heimtextilien und Elektro/ Leuchten Anteile von rd. 28% bis rd. 38% am derzeitigen Umsatz, sodass eine **Unverträglichkeit ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung bei einer Vollbelegung der 1.200 m² VKF nicht ausgeschlossen** werden kann,

- erreicht der umverteilungswirksame Umsatz in den Bereichen **GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke** und **Bücher** mehr als den derzeitigen Umsatz des bestehenden Einzelhandels in Weingarten. In beiden Bereichen **spricht viel dafür, diese Sortimente lediglich in einer Größe zu ermöglichen, die sie zu "Randsortimenten" werden lässt.**

Um die hier abgeleiteten Ergebnisse auch bezüglich Ravensburgs zu überprüfen, wurden die maximalen Planumsätze (ohne Streuumsätze) ergänzend mit den Umsätzen des bestehenden Einzelhandels in der Stadt Ravensburg im Jahr 2015 verglichen[44] (vgl. Tab. 6, folgende Seite). Solche Umverteilungen ergäben sich, wenn der um Streuumsätze reduzierte Planumsatz *ausschließlich* in der Stadt Ravensburg zu Umverteilungen führen würde - ein vollkommen auszuschließender theoretischer Extremfall. Hieraus ergeben sich keine anderen Einschätzungen der Verträglichkeit:

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich (Ausnahme Drogerie/ Parfümerie und Schreibwaren) und bei Bekleidung bleibt der Anteil der um Streuumsätze reduzierten maximalen Planumsätze deutlich unter 10%.
- Bei Drogerie/ Parfümerie und Schreibwaren sowie in den Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs außer Unterhaltungselektronik/ Neue Medien und Elektro/ Leuchten ergeben sich Relationen, die jeweils unter den in Tab. 5 (S. 21) dargestellten Relationen bleiben. Wird die Verkaufsfläche so reduziert, dass die Relationen in Weingarten unter 10% bleiben, gilt dies auch für Ravensburg.
- Bei Medien und Elektro/ Leuchten ist jeweils zu berücksichtigen, dass hier nach Ravensburg in erheblichem Ausmaß Kaufkraft zufließt, während aus Weingarten in erheblichem Ausmaß Kaufkraft abfließt (vgl. Tab. 3, S. 15). Wird dies berücksichtigt, so ergibt sich auch in diesen Sortimentsbereichen keine Unverträglichkeit bezüglich Ravensburgs.

[44] Vgl. Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg - Berichtsentwurf, Lörrach, Mai 2017.

Tab. 6: Vergleich der auf dem Schuler-Areal maximal möglichen Umsätze (ohne Streuumsätze) mit den in der Stadt Ravensburg 2015 erzielten Umsätzen: Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment/ Betriebstyp	max. Plan-U ohne Streu-U	Ist-U	Relation
Lebensmittelmarkt	7,6	139,1	5%
Nahrungs-/ Genussmittel	6,8	117,9	6%
Drogerie/ Parfümerie	0,8	21,2	4%
Lebensmittelhandwerk	1,5	19,3	8%
Drogeriemarkt	6,7	139,1	5%
Nahrungs-/ Genussmittel	0,7	117,9	1%
Drogerie/ Parfümerie	6,0	21,2	28%
Schreibwaren	5,1	4,8	106%
Bekleidung	4,1	98,6	4%
Schuhe	4,1	19,4	21%
Sport	3,6	20,1	18%
Spielwaren	4,1	14,4	28%
Bücher	5,6	5,9	96%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren	3,2	10,2	32%
Haus-/ Heimtextilien	2,2	9,6	22%
Medien	6,9	34,9	20%
Elektro/ Leuchtern	6,7	15,0	45%

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Relationen kommen
Quelle: BW-IHK; HDE; diverse Quellen nach www.handelsdaten.de; Büro Dr. Acocella 2017, a.a.O., Tab. 3; eigene Berechnungen

Werden diese Ergebnisse zusammengefasst, so können für die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen für das Schuler-Areal auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wesentliche Beeinträchtigungen sowie ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen werden:

- Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF),
- abweichend von der Begrenzung auf größere Betriebe Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) auch als eigenständige zusätzliche Betriebe in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt mit bis zu 200 m² VKF[45],
- Bekleidung sowie Unterhaltungselektronik/ Neue Medien auf der gesamten Fläche des 2. Marktes, d.h. max. 1.200 m² VKF,
- abweichend vom Ausschluss nicht zentrenrelevanter Sortimente Elektro/ Leuchten (inkl. Elektrogroßgeräte und Beleuchtungskörper) auf bis zu 400 m² VKF,

[45] Gastronomische Flächen sind nicht Teil der Verkaufsfläche.

- Schuhe auf bis zu 500 m² VKF,
- Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe auf bis zu 400 m² VKF,
- Spielwaren auf bis zu 400 m² VKF und
- auch wenn aus städtebaulichen Gründen eher weniger zielführend: Haus-/ Heimtextilien auf bis zu 500 m² VKF.

Bei Überschreitung dieser Werte ergibt sich nicht sogleich eine Unverträglichkeit im Sinne wesentlicher Beeinträchtigungen. Allerdings sind solche ohne vertiefte Untersuchung nicht auszuschließen.

7. Beurteilung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Weingarten

Auch wenn klar ist, dass eine Belegung des südlichen Bereichs des Schuler-Areals mit Einzelhandel angesichts der Entscheidung des Gemeinderats vom 30.05.16 den städtebaulichen Zielen der Stadt Weingarten entspricht (vgl. Kap. 1), sind im Folgenden ergänzend einige Aspekte bewertet.

Zwar soll entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in der Innenstadt angesiedelt werden[46] und das Schuler-Areal ist nicht Bestandteil der abgegrenzten Innenstadt (vgl. Kap. 1). Aber entsprechend dem beschlossenen Entwicklungsszenario 2[47] sollen auf dem Schuler-Areal *"große zusammenhängende Verkaufsflächen realisiert werden"*[48], wobei explizit auch die *"Ansiedlung eines großflächigen Magnetbetriebes"*[49] erwähnt wird.
Insofern entspricht das Vorhaben auch bei großflächiger Realisierung den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Im Hinblick auf die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele[50] ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der zentralörtlichen Funktion**
  Fraglos trägt zusätzlicher Einzelhandel zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion

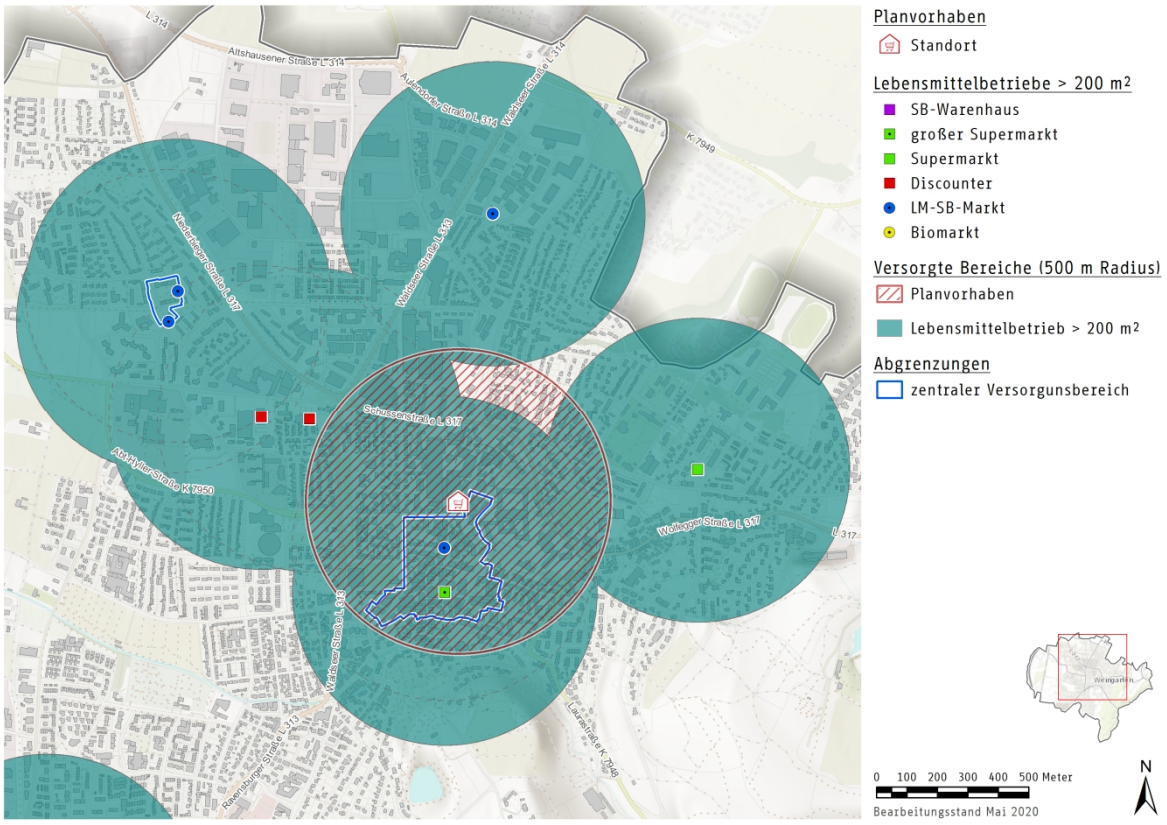
[46] Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 74ff.).
[47] Ebd. Kap. 8.3.1.2 (S. 81ff.).
[48] Ebd. S. 81.
[49] Ebd. S. 82.
[50] Ebd. Kap. 6 (S. 47ff.).

als Teil-Oberzentrum bei: Auch wenn Umverteilungen innerhalb der Stadt zu erwarten sind, werden diese mit Sicherheit unter dem zusätzlichen Umsatz bleiben, sodass sich der städtische Umsatz erhöhen wird.

- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt**
  Auch wenn der Standort nicht innerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegt, ist angesichts der Lage direkt an diese anschließend mit Synergieeffekten zu rechnen: Auch dieses Ziel wird vom Vorhaben mithin unterstützt - v.a. wenn berücksichtigt wird, dass bislang ein erheblicher Teil der Kaufkraft bei den zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt gebunden wird (vgl. auch Tab. 3, S. 15).
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt [sowie des zentralen Versorgungsbereiches Untere Breite] und Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**
  Auch wenn der Standort nicht innerhalb der abgegrenzten Innenstadt liegt, trägt der zusätzliche Einzelhandel mit den angestrebten größeren Betrieben zur Einzelhandelsvielfalt bei und kann einen Beitrag zu Stärkung der Identität leisten.
- **Verkürzung/ Erhaltung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")**
  Insbesondere wenn es gelingt, bislang aus Weingarten abfließende Kaufkraft in der Stadt zu binden, erfolgt ein Beitrag zur Verkürzung der Wege; dies gilt ebenso, wenn aus dem nördlichen Teil des Mittelbereichs zusätzliche Kaufkraft gebunden werden kann. Auch durch die relative Stärkung des Zentrums in Relation zu den nicht integrierten Angeboten können die Wege verkürzt werden.
  Angesichts der direkt an die Innenstadt angrenzenden Lage des Schuler-Areals kommt es nicht zu einer Verlängerung der Wege innerhalb der Innenstadt. Sofern der angestrebte Spannungsbogen erreicht wird, können Frequenz und Dichte in der Innenstadt gesteigert werden.
  In Bezug auf die Nahversorgung kann die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes einen Teil der bislang nicht in fußläufiger Entfernung zu einem solchen lebenden Einwohner zusätzlich nahversorgen (vgl. Karte 2, folgende Seite).
- **Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion**
  Sofern nicht zeitgleich ein anderer Nahversorger schließt - was angesichts der abgeleiteten maximalen Umverteilungen nicht zwingend erscheint (vgl. Kap. 6) -, wird hierdurch auch die Nahversorgungsfunktion insgesamt gestärkt.

- **Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt sowie von Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen**
  Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen ist entscheidend davon abhängig, ob ein Vorhaben in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept steht. Da Einzelhandel auf dem Schuler-Areal dem Einzelhandelskonzept entspricht, trägt das Vorhaben auch zur Unterstützung dieses Ziels bei.
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**
  Da das Schuler-Areal keinen gewerblichen Standort mehr darstellen soll, leistet das Vorhaben keinen zusätzlichen negativen Beitrag zu diesem mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziel.

Karte 2: Lebensmittel-Nahversorgung in der Stadt Weingarten bei Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Schuler-Areal (Ausschnitt)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung Februar 2020 sowie Stadt Weingarten, Kartengrundlage: Stadt Weingarten

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Belegung des südlichen Bereichs des Schuler-Areals mit Einzelhandel die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützt.
Das Vorhaben entspricht damit dem Einzelhandelskonzept.

8. Ergebnis

Die angestrebte **Festsetzung eines Sondergebietes** entspringt zunächst vorrangig den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Weingarten: Insbesondere soll auf diese Weise auch umgesetzt werden, dass der Standort als *Entwicklungsfläche Einzelhandel* nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist[51], und es soll eine Belegung mit möglichst großen Betrieben sichergestellt werden.

Es hat sich gezeigt, dass eine Begrenzung ausschließlich wegen potenziell wesentlicher Beeinträchtigungen erforderlich ist: Das Kongruenzgebot ergibt keine Erforderlichkeit einer Begrenzung der durch den B-Plan ermöglichten zentrenrelevanten Sortimente, die nicht ausschließlich klein dimensioniert angeboten werden (Kap. 5).

Gutachterlicherseits ist das Folgende festzuhalten:

- Üblicherweise nur klein dimensioniert realisierte **Sortimente** sowie nicht zentrenrelevante Sortimente (vgl. Aufzählungen in Kap. 3) sind angesichts der vorgesehenen Festsetzungen nicht zu erwarten.
  Mögliche Ausnahmen:
  - Lebensmittelhandwerk: Auch als eigenständige zusätzliche Betriebe in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt, obwohl unter der Mindestbetriebsgröße
  - Elektrogroßgeräte und Beleuchtungskörper ausnahmsweise anders als übrige nicht zentrenrelevante Sortimente auch in größerer Dimension
- Unabhängig von potenziellen wesentlichen Beeinträchtigungen spricht Einiges dafür, die Sortimentsbereiche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Haushaltswaren und Haus-/ Heimtextilien wegen ihres geringen Beitrags zur Stärkung der Innenstadt allenfalls kleiner dimensioniert zu ermöglichen.
- Ein **Lebensmittelmarkt** erscheint vor dem Hintergrund der zu verzeichnenden Kaufkraftzuflüsse nach Weingarten (vgl. Tab. 3, S. 15) eigentlich nicht zwingend. Allerdings erfüllt ein solcher Magnetfunktion für die Innenstadt.
  Selbst bei Ausschöpfen der maximal möglichen **Verkaufsfläche von 1.400 m²** (Maximal-Variante) ergibt sich **keine Unverträglichkeit**: Die Umverteilungen bleiben sicher unter 10%.

[51] Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., S. 89.

- **Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung** ist für mögliche Betriebe des **Lebensmittelhandwerk**s eine **Unverträglichkeit auszuschließen**.
- Ob ein **Drogeriemarkt** angesichts der deutlichen Kaufkraftzuflüsse nach Weingarten (vgl. Tab. 3, S. 15) sinnvoll wäre, ist ohnehin eher zweifelhaft. Angesichts der verträglichen Größe des Sortiments Drogerie-/ Parfümeriewaren (vgl. Kap. 6) ist darüber hinaus bei den derzeit realisierten Größen von Drogeriemärkten ein zusätzlicher Drogeriemarkt **ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung nicht realisierbar**.

  Allenfalls wäre eine Verlagerung des Müller-Drogeriemarktes (bei gleichzeitiger Vergrößerung) eine Option, weil dieser neben dem (ursprünglichen) Kernsortiment inzwischen ähnlich einem Kaufhaus auch weitere Sortimentsbereiche abdeckt. Allerdings wäre in diesem Fall der bau- und planungsrechtliche Umgang mit dem bisherigen Standort zu klären.
- **Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung** kann abgeleitet werden, dass selbst ein Ausschöpfen der maximal möglichen Fläche für weitere Sortimente von **1.200 m² VKF** (Variante 2) in den Bereichen **Bekleidung** und **Unterhaltungselektronik/ Neue Medien verträglich** wäre. Dabei könnten in einem Unterhaltungselektronik-Fachmarkt auch Angebote aus dem Bereich **Elektro/ Leuchten** in einer Größe von **bis zu 400 m² VKF ermöglicht** werden.
- Die Bereiche **Schreibwaren, Bücher** und **Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Haushaltswaren** sollten - ebenso wie Drogerie/ Parfümerie (Ausnahme: evtl. Verlagerung Müller-Drogeriemarkt; vgl. oben)- **lediglich** in geringer Größe **als "Randsortimente" ermöglicht** werden.
- Bei den übrigen Sortimenten **Schuhe, Sport, Spielwaren und Haus-/ Heimtextilien** wäre bei alleiniger Belegung der 600 m² VKF nicht einmal Variante 1 verträglich. Bei diesen Sortimenten stellen **Obergrenzen von 500 m² VKF** (**Schuhe** sowie - auch wenn aus städtebaulichen Gründen eher weniger zielführend - **Haus-/ Heimtextilien**) bzw. **400 m² VKF** (**Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe** sowie **Spielwaren**) sicher, dass **auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wesentliche Beeinträchtigungen auszuschließen** sind.

Da vorliegend lediglich die <u>sicher verträglichen Größen</u> abgeleitet wurden, d.h. es ist nicht auszuschließen, dass auch ein größer dimensioniertes Vorhaben nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen/ einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

verbunden ist, könnten bei einer vertieften Verträglichkeitsuntersuchung auch größer dimensionierte Vorhaben ermöglicht werden.

Auch wenn von vornherein die grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept klar war, wurde differenziert dargestellt, dass das Vorhaben diesem entspricht (Kap. 7). Insbesondere werden die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützt. **Das Vorhaben entspricht** somit **den städtebaulichen Zielen der Stadt Weingarten**.