



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bodensee-Oberschwaben

Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung
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

Bearbeiter:
Dr. rer. pol. Donato Acocella
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Lörrach/ Nürnberg/ Dortmund, 21.06.2018

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 STRUKTURDATEN DER REGION BODENSEE-OBERSCHWABEN	2
2.1.1 Zentrale-Orte-System und Bevölkerungsstruktur	2
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung.....	4
2.1.3 Verkehrsinfrastruktur	6
2.1.4 Tourismus.....	7
2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG	8
2.2.1 Entwicklung des Online-Handels	9
2.2.2 Allgemeine Entwicklungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels	11
2.2.3 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	14
2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES.....	15
2.3.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.....	16
2.3.2 Regionale Sortimentsliste	19
2.3.3 Agglomeration	20
3. IST-SITUATION IM EINZELHANDEL	23
3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME.....	23
3.2 EINZELHANDELSSTUATION IN DER REGION BODENSEE-OBERSCHWABEN.....	25
3.2.1 Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen	25
3.2.2 Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten.....	28
3.2.3 Ist-Situation nach Standorttypen	38
3.2.4 Entwicklung Leitbetriebe ausgewählter Branchen.....	42
3.3 LEERSTANDSSITUATION	46
3.4 NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	51
3.5 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT DER IST-SITUATION IM EINZELHANDEL.....	57
4. VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSPROGNOSE	62
4.1 METHODIK	62
4.2 VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN DER REGION BODENSEE-OBERSCHWABEN	66
4.3 ERGEBNISSE EINER VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE BEI EINEM NICHT REGIONAL ABGESTIMMTEN HANDELN	69
4.4 FAZIT ZUR VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE	71
5. ÜBERPRÜFUNG/ MODIFIKATION DER ENTWICKLUNGSZIELE UND DER LEITLINIEN DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES VON 2010	73
5.1 ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER GRUNDSÄTZLICHEN ZIELE DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES 2010	73
5.1.1 Grundsätzliches Ziel "Ausbau attraktiver und marktfähiger Angebote"	73
5.1.2 Grundsätzliches Ziel "Vorrang für Innenstädte und Ortsmitten".....	74
5.1.3 Grundsätzliches Ziel "Bündelung qualifizierter Angebote in zentralen Versorgungsbereichen"	75
5.1.4 Grundsätzliches Ziel "Sicherung der Nahversorgung"	77



5.2	ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER LEITLINIEN DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTEES 2010	78
5.2.1	Leitlinie zu Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten .	78
5.2.2	Leitlinie zu Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	79
5.2.3	Leitlinie zu Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten	79
5.2.4	Leitlinien zu Ober- und Mittelzentren, Unter- und Kleinzentren sowie Orten ohne zentralörtliche Funktion.....	80
5.3	STANDORTMATRIX ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	82
5.4	VERFAHREN FÜR EINEN REGIONALEN KONSENS VON RAUMBEDEUTSAMEN PLANVORHABEN	86
6.	<u>ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTEES VON 2010</u>	92
6.1	ALLGEMEINE ZUORDNUNGSKRITERIEN	92
6.2	RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SORTIMENTE IN DER PLANUNGSREGION BODENSEE-OBERSCHWABEN	93
6.3	VORSCHLAG EINER MODIFIZIERTEN SORTIMENTSLISTE	97
7.	<u>VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DER VORRANGGEBIETE UND VORBEHALTSGEBIETE DER OBER-, MITTEL- UND UNTERZENTREN</u>	99
7.1	METHODISCHES VORGEHEN	99
7.2	OBERZENTRUM FRIEDRICHSHAFEN	100
7.2.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	100
7.2.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bodensee Center	101
7.2.3	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Rheinstraße	102
7.2.4	Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Kaufland (Manzell).....	103
7.3	OBERZENTRUM RAVENSBURG	104
7.3.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	104
7.3.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Friedrichshafener Straße.....	105
7.3.3	Vorbehaltsgebiet Gewerbegebiet Bleiche/ Ulmer Straße	106
7.3.4	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Weststadt	107
7.3.5	Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Gentner-Center	108
7.3.6	Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Alter Schlachthof/ Metzgerstraße	109
7.4	OBERZENTRUM WEINGARTEN	110
7.4.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	110
7.4.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Nord	112
7.4.3	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Franz-Beer-Straße	113
7.5	MITTELZENTRUM BAD SAULGAU	114
7.5.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	114
7.5.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Salgo	115
7.5.3	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Süd.....	116
7.6	MITTELZENTRUM BAD WALDSEE	117
7.6.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	117
7.6.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Ballenmoos.....	119
7.6.3	Vorbehaltsgebiet Wasserstall (urspr. Solitärstandort Hagebaumarkt)	120



7.7	MITTELZENTRUM LEUTKIRCH I.A.	120
7.7.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	120
7.7.2	Vorbehaltsgebiet Zeppelinstraße (ehem. Solitärstandort Toom Baumarkt)	122
7.7.3	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Künkelin-/ Bleichstraße	123
7.8	MITTELZENTRUM PFULLENDORF	124
7.8.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	124
7.8.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration West	126
7.9	MITTELZENTRUM SIGMARINGEN	127
7.9.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	127
7.9.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Schönenberg	128
7.9.3	Vorbehaltsgebiet Käppelwiesen	129
7.10	MITTELZENTRUM ÜBERLINGEN	130
7.10.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	130
7.10.2	Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum La Piazza.....	131
7.10.3	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Lippertsreuter Straße	132
7.10.4	Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Bommer-Center	133
7.11	MITTELZENTRUM WANGEN I.A.	134
7.11.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	134
7.11.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Siemensstraße/ Haidösch.....	136
7.11.3	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Südring.....	137
7.12	UNTERZENTRUM BAD WURZACH	137
7.12.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	137
7.13	UNTERZENTRUM GAMMERTINGEN	139
7.13.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	139
7.13.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Herdleäcker	140
7.14	UNTERZENTRUM ISNY I.A.	141
7.14.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	141
7.14.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Am Bühlberg.....	143
7.14.3	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Achener Weg/Leutkircher Straße.....	144
7.15	UNTERZENTRUM MARKDORF	145
7.15.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	145
7.15.2	Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Otto-Lilienthal-Straße	146
7.16	UNTERZENTRUM MENGEN	147
7.16.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	147
7.17	UNTERZENTRUM MEßKIRCH	148
7.17.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	148
7.17.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bahnhofstraße.....	149
7.18	UNTERZENTRUM TETTANG	150
7.18.1	Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt.....	150
7.18.2	Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Bürgermoos .	151



8. PERSPEKTIVISCHES ZENTRALE-ORTE-SYSTEM UND VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DER VORRANGGEBIETE UND VORBEHALTSGEBIETE DER PERSPEKTIVISCHEN UNTERZENTREN	153
8.1 PERSPEKTIVISCHES UNTERZENTRUM AULENDORF	154
8.1.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	154
8.1.2 Vorbehaltsgebiet Achberg.....	156
8.2 PERSPEKTIVISCHES UNTERZENTRUM KIBLEGG	157
8.2.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	157
8.2.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Erlenweg	158
8.3 PERSPEKTIVISCHES UNTERZENTRUM MECKENBEUREN	159
8.3.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	159
8.3.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarktzentrum Wiesenweg	160
8.3.3 Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Möbel Block	161
8.4 PERSPEKTIVISCHES UNTERZENTRUM SALEM	162
8.4.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt	162



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Einwohnerentwicklung auf Kreisebene (relativ)	5
Abb. 2:	Einwohnerentwicklung Region Bodensee-Oberschwaben nach Altersgruppen (absolut)	6
Abb. 3:	Umsatzentwicklung im Versandhandel	9
Abb. 4:	Umsatzanteil des Versandhandels am Gesamteinzelhandelsumsatz	10
Abb. 5:	Entwicklung der Anzahl nach Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel.....	12
Abb. 6:	Vergleich der Betriebe und Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Größenklassen zu 2008	26
Abb. 7:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf Kreisebene	27
Abb. 8:	Verkaufsflächen in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Sortimenten	28
Abb. 9:	Bindungsquoten in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Sortimenten	30
Abb. 10:	Anteile Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Standorttypen	39
Abb. 11:	Entwicklung der Lebensmittelbetriebe 2008 zu 2015 nach Größenklassen und nach Standorttypen.....	44
Abb. 12:	Entwicklung der Drogeriemärkte 2008 zu 2015 nach Größenklassen und nach Standorttypen	45
Abb. 13:	Entwicklung der großflächigen Fachgeschäfte/ -märkte 2008 zu 2015 (ohne Bau-/ Gartenmärkte und Möbelhäuser) nach zentralörtlicher Funktion und nach Standorttyp	46
Abb. 14:	Größenklassen der Leerstände in der Region Bodensee-Oberschwaben...	47
Abb. 15:	Anteil der Leerstände an Ladengeschäften und Verkaufsflächen auf Ebene der Landkreise	48
Abb. 16:	Anteil der Leerstände an Ladengeschäften und Verkaufsflächen nach zentralörtlicher Funktion	49
Abb. 17:	Nahversorgungsqualität der Kommunen nach Einwohnerklassen	53
Abb. 18:	Pkw-Fahrzeit (klassifiziert) bis zum nächsten Lebensmittelbetrieb mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche nach Ortslagen.....	57
Abb. 19:	Sortimentsweise Entwicklungsspielräume (in m² Verkaufsfläche) bis 2025 nach regionsweiser Entwicklungsprognose.....	67
Abb. 20:	Sortimentsweise Entwicklungsspielräume (in m² Verkaufsfläche, mit Abgängen) bis 2025 nach regionsweiser Wettbewerbsprognose.....	68
Abb. 21:	Entwicklungsspielräume bis 2025 nach regionaler, landkreisbezogener und kommunaler Entwicklungsprognose mit und ohne rechnerische Verkaufsflächenabgänge	70
Abb. 22:	Entwicklungsspielräume bis 2025 nach regionaler, landkreisbezogener und kommunaler Entwicklungsprognose mit und ohne rechnerische Verkaufsflächenabgänge	71
Abb. 23:	Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	83
Abb. 24:	Verkaufsflächenverteilung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Standorttypen	95
Abb. 25:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Standorttypen	97



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Zentrale Orte und Einwohnerverteilung der Städte und Gemeinden.....	3
Karte 2:	Gesamtbindungsquoten der Städte und Gemeinden.....	31
Karte 3:	Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk.....	32
Karte 4:	Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk - Betriebe an integrierten Standorten.....	34
Karte 5:	Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Drogerie/ Parfümerie	35
Karte 6:	Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Drogerie/ Parfümerie - Betriebe an integrierten Standorten.....	36
Karte 7:	Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Bekleidung und Zubehör.....	37
Karte 8:	Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Medien.....	38
Karte 9:	Verkaufsflächen nach Standorttypen in den Städten und Gemeinden.....	41
Karte 10:	Verkaufsflächen nach Standorttypen in den Städten und Gemeinden - zentrenrelevante Sortimente.....	42
Karte 11:	Anteil Leerstände an Ladengeschäften in den Städten und Gemeinden ...	50
Karte 12:	Anteil Leerstandsflächen an Verkaufsflächen in den Städten und Gemeinden.....	51
Karte 13:	Nahversorgungsqualität in den Städten und Gemeinden in der Region Bodensee-Oberschwaben - 500 Meter Radius.....	54
Karte 14:	Nahversorgungsqualität in den Städten und Gemeinden in der Region Bodensee-Oberschwaben - 1.000 Meter Radius	55
Karte 15:	Pkw-Fahrzeit (klassifiziert) bis zum nächsten Lebensmittelbetrieb mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche nach Ortslagen.....	56
Karte 16:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Friedrichshafen Hauptzentrum Innenstadt	101
Karte 17:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bodensee Center	102
Karte 18:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Rheinstraße	103
Karte 19:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Kaufland (Manzell).....	104
Karte 20:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Ravensburg Hauptzentrum Innenstadt	105
Karte 21:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Friedrichshafener Straße	106
Karte 22:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Gewerbegebiet Bleiche/ Ulmer Straße.....	107
Karte 23:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Weststadt	108
Karte 24:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Gentner- Center	109
Karte 25:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Alter Schlachthof/ Metzgerstraße	110
Karte 26:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Weingarten Hauptzentrum Innenstadt	111



Karte 27:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Nord	112
Karte 28:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Franz-Beer-Straße	113
Karte 29:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Bad Saulgau Hauptzentrum Innenstadt	114
Karte 30:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Salgo	116
Karte 31:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Süd..	117
Karte 32:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Bad Waldsee Hauptzentrum Innenstadt	118
Karte 33:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Ballenmoos.....	119
Karte 34:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Wasserstall	120
Karte 35:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Leutkirch i.A. Hauptzentrum Innenstadt	121
Karte 36:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Zeppelinstraße.....	123
Karte 37:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Künkelin-/ Bleichstraße	124
Karte 38:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Pfullendorf Hauptzentrum Innenstadt	125
Karte 39:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration West	126
Karte 40:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Sigmaringen Hauptzentrum Innenstadt	127
Karte 42:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Schönenberg	128
Karte 43:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Käppelwiesen	129
Karte 44:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Überlingen Hauptzentrum Innenstadt	130
Karte 45:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum La Piazza	132
Karte 46:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Lippertsreuter Straße	133
Karte 47:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Bommer- Center	134
Karte 48:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Wangen i.A. Hauptzentrum Innenstadt	135
Karte 49:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Siemensstraße/ Haidösch.....	136
Karte 50:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Südring	137
Karte 51:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Bad Wurzach Hauptzentrum Innenstadt	138
Karte 52:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Gammertingen Hauptzentrum Innenstadt	140
Karte 53:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Herdleäcker.....	141
Karte 54:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Isny i.A. Hauptzentrum Innenstadt	142
Karte 55:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Am Bühlberg.....	143



Karte 56:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Achener Weg/Leutkircher Straße	144
Karte 57:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Markdorf Hauptzentrum Innenstadt	145
Karte 58:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Otto- Lilienthal-Straße	146
Karte 59:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Mengen Hauptzentrum Innenstadt	147
Karte 60:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Meßkirch Hauptzentrum Innenstadt und Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bahnhofstraße.....	149
Karte 61:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Tettngang Hauptzentrum Innenstadt	150
Karte 62:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Bürgermoos.....	151
Karte 63:	Perspektivisches Zentrale-Orte-System	154
Karte 64:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Aulendorf Hauptzentrum Innenstadt	155
Karte 65:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Achberg.....	156
Karte 66:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Kißlegg Hauptzentrum Innenstadt	157
Karte 67:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Erlenweg	159
Karte 68:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Meckenbeuren Hauptzentrum Innenstadt	160
Karte 69:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarktzentrum Wiesenweg	161
Karte 70:	Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Möbel Block...	162
Karte 71:	Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Salem Hauptzentrum Innenstadt..	163

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Anforderungen an neue Standorte.....	13
Tab. 2:	Gemeindeweise Prognose: Zielbindungsquoten der Entwicklungsprognose nach Bedarfsbereichen und zentralörtlicher Funktion	64
Tab. 3:	Annahmen der regionsweiten Prognose zur Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	65
Tab. 4:	Je 100 m ² Verkaufsfläche in etwa rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte).....	81
Tab. 5:	Konsensverfahren: Aufgreifschwelle	89
Tab. 6:	Vorschlag einer modifizierten Sortimentsliste für die Region- Bodensee-Oberschwaben - Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente	98
Tab. 7:	Anforderungs- und Abgrenzungskriterien für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	100



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben ist Träger der Regionalplanung für die Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen. Dieser hinsichtlich seiner Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur sehr heterogene Raum stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung zukunftsfähiger Einzelhandelsangebote. Vor diesem Hintergrund wurde das Regionale Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahre 2009 fortgeschrieben.

In der vorliegenden Fortschreibung werden einleitend die für die Einzelhandelsentwicklung wesentlichen regionalen Rahmenbedingungen und die allgemeinen Trends der Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt sowie wesentliche planungsrechtliche Aspekte zu konzeptionellen Bausteinen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes dargestellt (vgl. Kap. 2). Weiterhin werden sowohl zwischenzeitliche Entwicklungen und die aktuelle Situation analysiert (vgl. Kap. 3) und bewertet als auch quantitative Perspektiven für die Gestaltung der zukünftigen Entwicklung aufgezeigt (vgl. Kap. 4). Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Überprüfung und ggf. Modifikation der konzeptionellen Bausteine des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Kap. 5). Einen inhaltlichen Schwerpunkt stellt demzufolge die Abgrenzung von Vorranggebieten für raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment und von Vorbehaltsgebieten für raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in den Ober-, Mittel- und Unterzentren der Planungsregion dar (vgl. Kap. 7).



2. RAHMENBEDINGUNGEN

Einleitend werden die Rahmenbedingungen in der Planungsregion Bodensee-Oberschwaben - Zentrale-Orte-System, Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie Verkehrsinfrastruktur - und die allgemeinen Rahmenbedingungen im Einzelhandel mit Relevanz für die Planungsregion - vergangene Entwicklungen und aktuelle Trends - näher beleuchtet. Im letzten Teil dieses Kapitels wird der planungsrechtliche Rahmen für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung dargestellt.

2.1 STRUKTURDATEN DER REGION BODENSEE-OBERSCHWABEN

2.1.1 Zentrale-Orte-System und Bevölkerungsstruktur

Das Gebiet des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt im äußersten Südosten von Baden-Württemberg innerhalb des Regierungsbezirkes Tübingen. Es umfasst die drei Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen, zu denen insgesamt 87 Städte und Gemeinden zählen. An die Planungsregion Bodensee-Oberschwaben grenzen die Planungsregionen Hochrhein-Bodensee, Schwarzwald-Baar-Heuberg, Neckar-Alb und Donau-Iller an. Zudem schließen an die Planungsregion Bodensee-Oberschwaben im südöstlichen Bereich das Bundesland Bayern sowie - über den Bodensee im Süden hinweg - Österreich und die Schweiz an.

Insgesamt leben rd. 628.600 Einwohner¹ in der Planungsregion. Die Einwohnerzahlen der drei Landkreise liegen bei rd. 130.350 Einwohnern im Landkreis Sigmaringen, rd. 215.000 Einwohnern im Landkreis Bodenseekreis und rd. 283.250 Einwohnern im Landkreis Ravensburg. Die Einwohnerzahl der größten Stadt in der Planungsregion, Friedrichshafen, beträgt rd. 60.000 Einwohner.

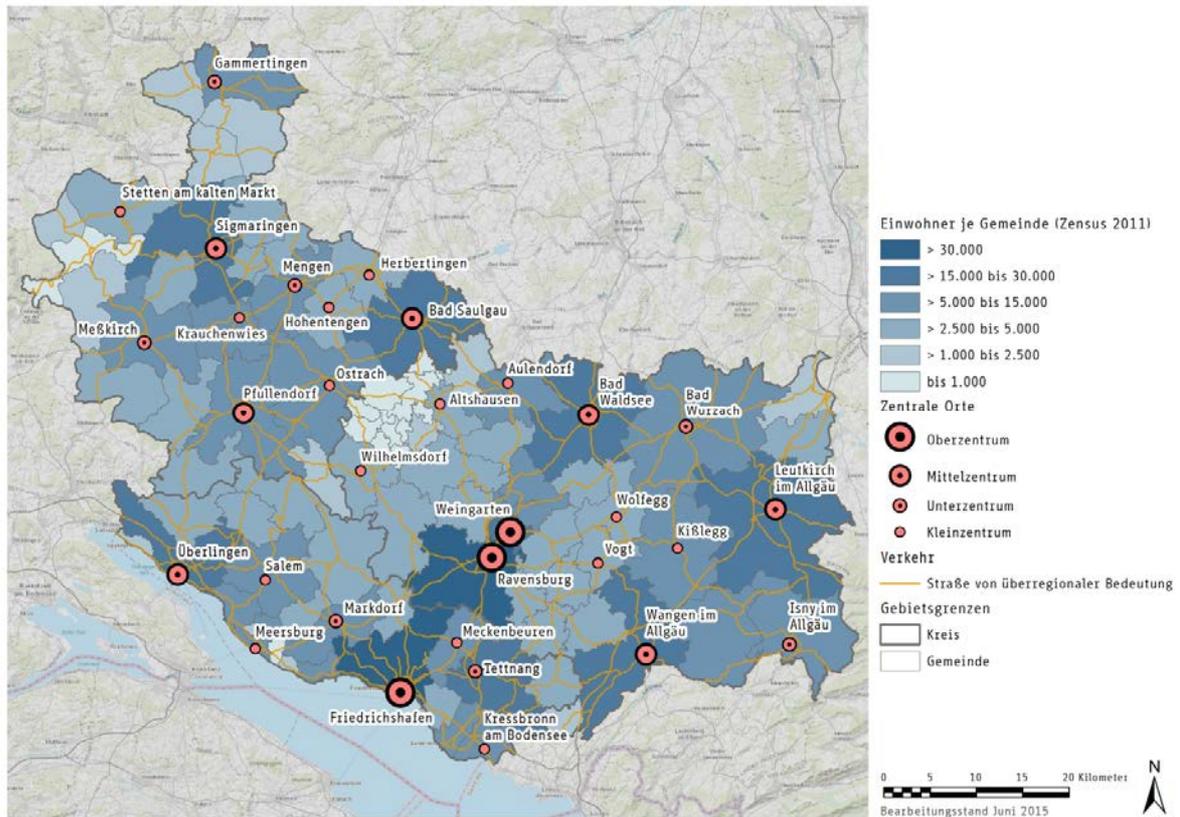
Die drei Städte Friedrichshafen, Ravensburg (rd. 50.450 Einwohner) und Weingarten (rd. 24.850 Einwohner) bilden ein gemeinsames Oberzentrum mit zusammen rd. 135.300 Einwohnern (vgl. Karte 1)². Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sollen *Oberzentren als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der*

¹ Quelle (auch im Folgenden): Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 30.09.2017.

² Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.5.8 Z.

Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten³.

Karte 1: Zentrale Orte und Einwohnerverteilung der Städte und Gemeinden



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Innerhalb der Planungsregion befinden sich zudem sieben Mittelzentren (Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch, Leutkirch im Allgäu, Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen im Allgäu)⁴. Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können⁵.

Weiterhin sind sieben Unterzentren im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ausgewiesen: Bad Wurzach, Gammertingen, Isny im Allgäu, Markdorf, Men-

³ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, 2002, S. 21.

⁴ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002, Karte 2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche.

⁵ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002, S. 21.



gen, Meßkirch, Tettang⁶. Unterzentren *sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können*⁷.

Schließlich befinden sich 15 Kleinzentren (Altshausen, Aulendorf, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn am Bodensee, Meckenbeuren, Meersburg, Ostrach, Salem, Stetten am kalten Markt, Vogt, Wilhelmsdorf, Wolfegg) in der Region-Bodensee-Oberschwaben⁸. Kleinzentren *sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können*⁹.

Karte 1 zeigt weiterhin, dass insbesondere im Nordwesten des Landkreises Ravensburg mehrere Kommunen Einwohnerzahlen von bis zu 1.000 Einwohnern aufweisen und die Einwohnerzahlen weiterer 14 Kommunen bei 1.001 bis 2.500 Einwohnern liegen. Vor dem Hintergrund der entsprechenden Standortanforderungen der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben ist eine flächendeckende Grund-/ Nahversorgung in hohem Maße problematisch.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Hinblick auf die perspektivischen Versorgungsstrukturen und auch hinsichtlich etwaiger Verkaufsflächenpotenziale (vgl. Kap 4) ist neben den Entwicklungstendenzen im Einzelhandel (vgl. Kap. 2.2) die mittel- bis langfristige Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung. Für die Planungsregion Bodensee-Oberschwaben wird der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Baden-Württemberg mit Basisjahr

⁶ Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte.

⁷ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002, S. 22.

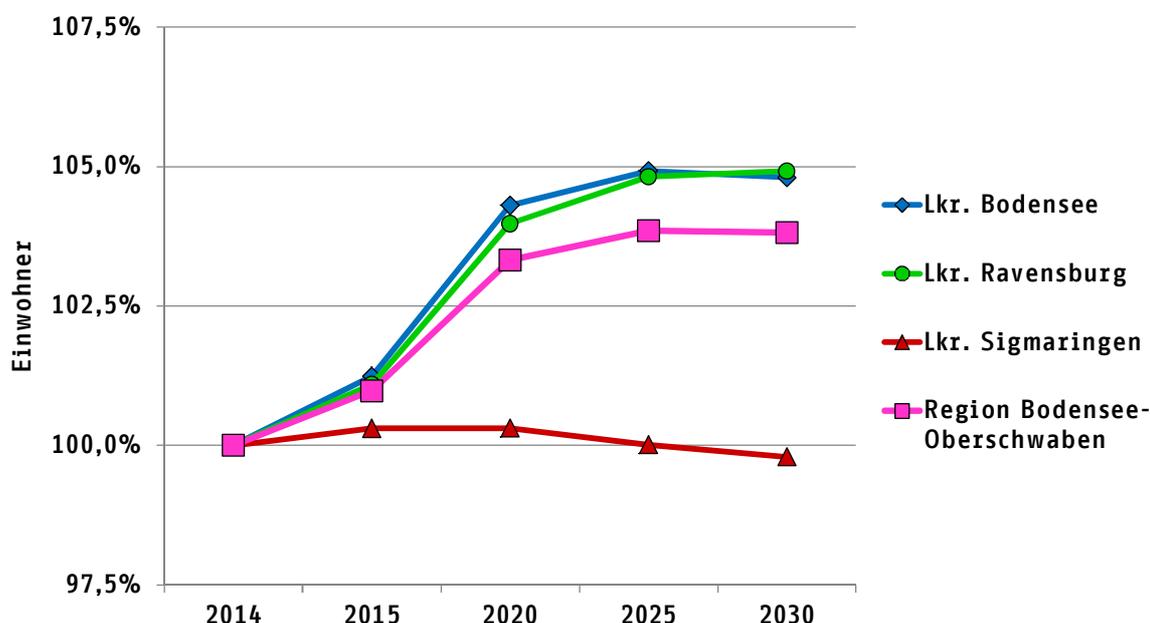
⁸ Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte.

⁹ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, 2002, S. 22.

2014 zufolge bis zum Jahr 2030 mit einem Zuwachs der Einwohnerzahl um rd. 4%¹⁰ auf rd. 635.800 Einwohner¹¹ (vgl. Abb. 1) gerechnet.

Differenziert nach den drei Landkreisen fällt die Prognose jedoch uneinheitlich aus: Für die Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg wird ein Zuwachs von jeweils knapp 5% prognostiziert, für den Landkreis Sigmaringen hingegen eine geringe Bevölkerungsabnahme (knapp -0,5%).

Abb. 1: Einwohnerentwicklung auf Kreisebene (relativ)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Prognose Dezember 2014, eigene Darstellung

Weiterhin sind auch bei den Altersgruppen Unterschiede in der Entwicklung bis zum Jahr 2030 festzustellen (vgl. Abb. 2), die auch zu Auswirkungen z.B. auf die Nachfrage bestimmter Sortimente - beispielsweise in den Bereichen Drogeriewaren und Apotheke - und damit zu Anpassungen bzw. Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen führen werden:

- Die Altersgruppe der bis 20-Jährigen nimmt in geringem Maße ab (rd. -1%),
- bei der Gruppe der 20- bis unter 65-Jährigen ist ein deutlicher absoluter und relativer Rückgang um rd. -8% des Ausgangswerts zu verzeichnen und

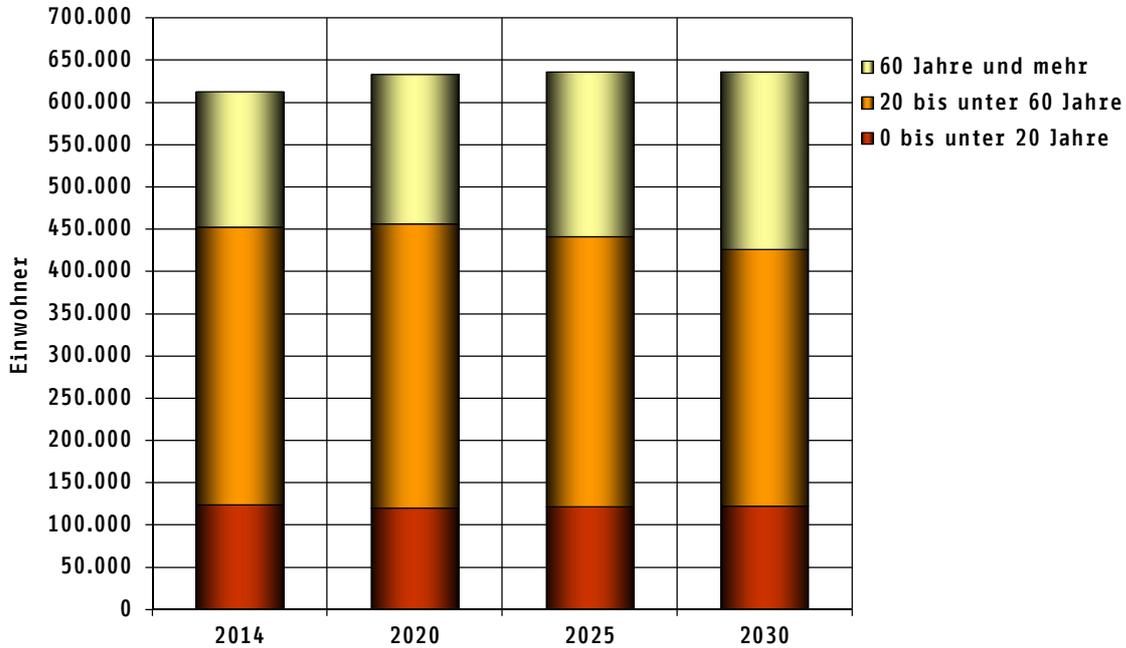
¹⁰ Im Vergleich mit dem Basisjahr der Prognose 2014.

¹¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand Dezember 2014.



- die Gruppe der 65- Jährigen und älteren nimmt bis zum Jahr 2030 absolut und relativ betrachtet in einem sehr deutlichen Maße (rd. +31%) zu.

Abb. 2: Einwohnerentwicklung Region Bodensee-Oberschwaben nach Altersgruppen (absolut)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Prognose Dezember 2014, eigene Darstellung

2.1.3 Verkehrsinfrastruktur

Für den Individualverkehr stellen einige, teilweise mehrspurig ausgebaute Bundesstraßen wichtige Verbindungsachsen dar. Zu nennen sind hier insbesondere die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 30 (Ulm - Ravensburg - Friedrichshafen), die in West-Ost-Richtung entlang des Bodensees verlaufende B 31 (Stockach - Überlingen - Friedrichshafen - Lindau) und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 32 (Sigmaringen - Ravensburg - Wangen i. A.). Östlich der Planungsregion besteht Anschluss an die Autobahn A 96 (Lindau - Memmingen - München). Insgesamt betrachtet weist der westliche Teilbereich der Planungsregion (Landkreis Sigmaringen) ein deutlich dünneres Fernstraßennetz als der östliche Teilbereich (Landkreis Ravensburg und Bodenseekreis) auf.

Durch die IRE-/ RE-Verbindungen auf der Allgäubahn, Südbahn, Bodenseegürtelbahn, Donaubahn und Zollernbahn sind die meisten Städte der Planungsregion gut an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angebunden.



2.1.4 Tourismus

In großen Teilbereichen der Region Bodensee-Oberschwaben nimmt der Tourismus eine wichtige wirtschaftliche Funktion wahr. Der Tourismus ist vor allem in den am bzw. in unmittelbarer Nähe des Bodensees gelegenen Kommunen in erheblichem Maße ausgeprägt. Von den direkt am Bodensee gelegenen Kommunen sind Sipplingen, Überlingen, Uhltingen-Mühlhofen (Unteruhldingen), Meersburg, Hagnau, Immenstaad, Friedrichshafen, Langenargen und Kressbronn in das Schifffahrtsnetz am Bodensee eingebunden. Prägend ist die Kursschifffahrt der "Weißen Flotte". Hinzu kommen noch die beiden ganzjährig verkehrenden Autofähren Meersburg - Konstanz und Friedrichshafen - Romanshorn (Schweiz), eine stündlich von Anfang April bis Ende Oktober verkehrende Katamaranverbindung zwischen Friedrichshafen und Konstanz sowie zahlreiche saisonal verkehrende Personenschiffe. Bedeutung für den Tourismus und die Wirtschaft insgesamt in der Region Bodensee-Oberschwaben besitzt zudem der Bodensee-Airport Friedrichshafen mit rd. 514.600 Passagieren im Jahr 2017¹², wobei häufigstes Ziel mit großem Abstand Frankfurt/ Main mit rd. 74.750 Passagieren war¹³.

Der Tourismus bildet auch für den Einzelhandel insbesondere größerer Städte am Bodensee bzw. in Bodenseenähe einen signifikanten Faktor. Beispielsweise konnte im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg bei einer Passantenbefragung in der Innenstadt festgestellt werden, dass rd. 13% der Befragten von außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben stammten¹⁴. Bei einer Passantenbefragung in der Innenstadt von Friedrichshafen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes konnte sogar ein Anteilswert von mehr als 20% von außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben festgestellt werden. Nach den Angaben der Friedrichshafener Einzelhändler zur Umsatzherkunft machten

¹² Vgl. Arbeitsgemeinschaft Deutscher Verkehrsflughäfen (ADV): ADV Monatsstatistik 12/ 2017, Berlin 2018.

¹³ Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Verkehr - Luftverkehr auf Hauptverkehrsflughäfen, Wiesbaden 2018.

¹⁴ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg, Lörrach 2017.



Ausgaben von Touristen rd. 6% bis 8% und Schweizer Kunden weitere rd. 4% bis 5% des Gesamtumsatzes aus¹⁵.

Die Nachbarschaft der Region Bodensee-Oberschwaben zu den Ländern Schweiz und Österreich bedeutet jedoch auch eine Wettbewerbs-/ Konkurrenzsituation für den Einzelhandel. Zu nennen sind hier beispielsweise in Österreich Bregenz mit einer kleinteilig strukturierten Innenstadt und der Einkaufspassage GWL und Dornbirn mit dem Einkaufszentrum Messepark sowie in der Schweiz Kreuzlingen mit einer ebenfalls kleinteilig strukturierten Innenstadt sowie dem Einkaufszentrum Karussell. Wettbewerbs-/ Konkurrenzstandorte auf deutscher Seite stellen für den Einzelhandel in der Region-Bodensee Oberschwaben insbesondere Konstanz (Innenstadt inkl. LAGO Shopping-Center) im Westen, Kempten (Innenstadt inkl. Forum Allgäu, Einkaufszentrum Fenepark) im Osten, Memmingen (Innenstadt, Einkaufszentrum Illerpark) im Nordosten und Ulm (Innenstadt, Blautal-Center) im Norden dar.

2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft und sich verändernde Konsumgewohnheiten auf der Nachfrageseite und vor allem Betriebstypenentwicklungen und Standortdynamik auf der Angebotsseite führten insbesondere im ländlichen Raum zu einem Wegfall von (kleineren) Lebensmittelgeschäften und -handwerksbetrieben in vielen Ortsteilen. Dieser Verlust der wohnortnahen Grundversorgungsmöglichkeiten ist vor allem für die wachsende Altersgruppe älterer Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ein Problem.

Ein lebendiges Ortszentrum bzw. eine lebendige Innenstadt mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte

¹⁵ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Stadt Friedrichshafen - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Lörrach/ Dortmund 2013.

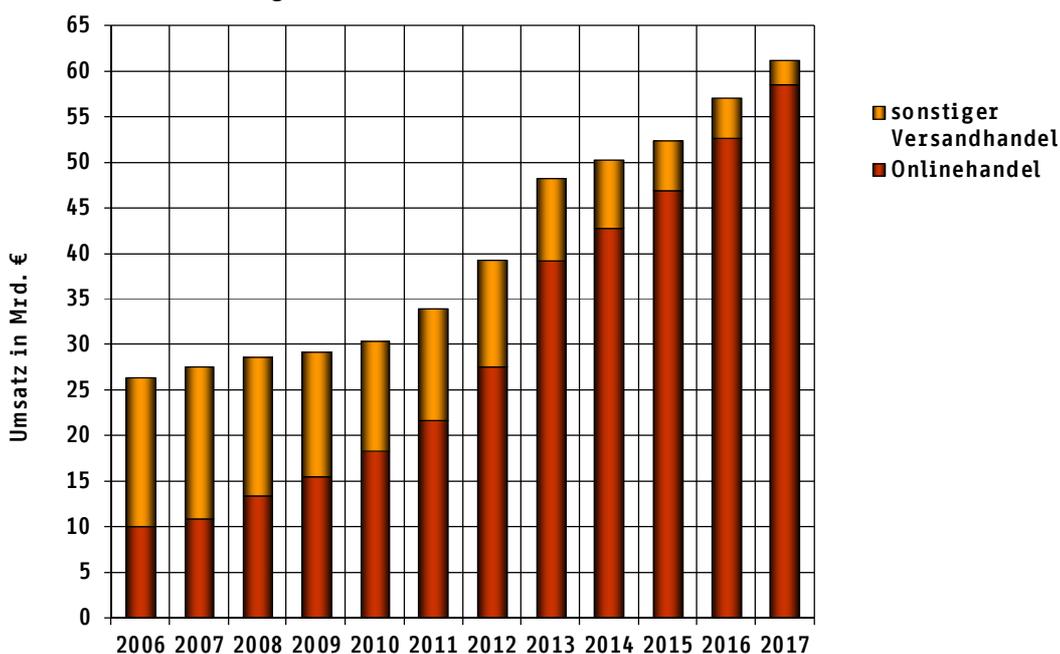
der siebziger Jahre wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Im Folgenden werden einige vergangene und anhaltende Entwicklungen sowie aktuelle Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung dargestellt.

2.2.1 Entwicklung des Online-Handels

Der Online-/ Versandhandel ist mittlerweile zu einem der stärksten Wettbewerber für den stationären Einzelhandel geworden. Abb. 3 zeigt die Umsatzentwicklung im Versand- und Onlinehandel im Zeitraum von 2006 bis 2017. In den Jahren 2016 und 2017 betrug der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr rd.9% bzw. rd. 7%. Treiber ist hierbei ausschließlich der Onlinehandel, während der "klassische" Versandhandel kontinuierlich rückläufig ist.

Abb. 3: Umsatzentwicklung im Versandhandel

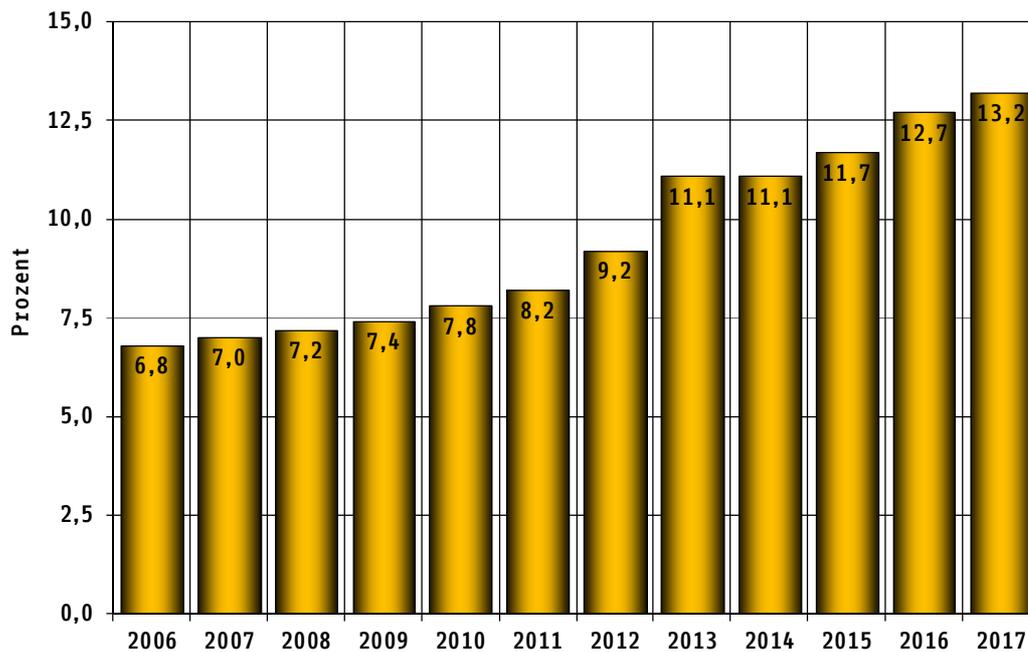


Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V., EHI Retail Institut nach handelsdaten.de, eigene Darstellung

Abb. 4 zeigt den Umsatzanteil des Versandhandels insgesamt am Einzelhandelsumsatz gesamt. Die 10%-Marke wurde bereits 2013 erreicht. Von 2016 auf 2017 stieg der Anteil um rd. einen halben Prozentpunkt auf rd. 13,2%.



Abb. 4: Umsatzanteil des Versandhandels am Gesamteinzelhandelsumsatz



Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V., EHI Retail Institut nach handelsdaten.de, eigene Darstellung

Der Gesamtumsatz im Versandhandel und der Anteil des Versandhandels am Einzelhandelsumsatz haben sich seit 2006 jeweils in etwa verdoppelt. Dies zeigt die starke und nach wie vor zunehmende Bedeutung des Internets bei der Kaufentscheidung. Neben der kontinuierlichen Vergrößerung des Umsatzanteils des Onlinehandels beinhaltet die zunehmende Digitalisierung jedoch auch eine Chance für den stationären Handel: Der Anteil der online vorbereiteten Käufe im stationären Handel wächst stetig und erreicht für Waren mittel- und langfristigen Bedarfs nach einer Studie des Bundesverbands E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. einen Anteilswert von rd. 45%¹⁶.

Hinsichtlich der im Internet nachgefragten Warengruppen gibt es große Unterschiede. Am meisten nachgefragt wird Bekleidung; diese Warengruppe kommt auf einen Anteil von rd. 21% am Onlinehandel¹⁷. Es folgt die Warengruppe Elektronikartikel & Telekommunikation mit rd. 17% Anteil. Lebensmittel machen bei Onlinebestellungen derzeit nur einen Umsatzanteil von rd. 2% aus. Das Lebensmittelsegment weist je-

¹⁶ IFH Köln/ Mittelstand 4.0-Agentur Handel: Herausforderungen und Chancen für den Handel im digitalen Zeitalter, Vortrag von Dr. Eva Stüber beim Handelssymposium Rheinland-Pfalz in Mainz 2017.

¹⁷ Quelle (auch im Folgenden): Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Interaktiver Handel in Deutschland, Ergebnisse 2016, Berlin 2017.



doch mit rd. 27% Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr die höchste Wachstumsrate aller Warengruppen auf.

In welchem Maße (frische) Lebensmittel zukünftig online angeboten und nachgefragt werden ist derzeit eine Schlüsselfrage im Einzelhandel. Alle großen Lebensmittel-einzelhandelsketten stellen sich in diesem Bereich auf und haben bereits Lieferdienste (wie z.B. Rewe in größeren bzw. Großstädten) bzw. Pilotprojekte gestartet, planen Bestellmöglichkeiten oder neuartige Konzepte jenseits des stationären Lebensmittelverkaufs¹⁸. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abzusehen, in welcher Dimension Lebensmittelprodukte im Internet zukünftig nachgefragt werden. Dies wird auch von der Preisgestaltung abhängen. Ob Lebensmittel-Bestellmöglichkeiten auch für den ländlichen, dünner besiedelten Raum angeboten werden, ist noch nicht vorhersehbar. Die von allen Vertretern des bestehenden Lebensmittel-einzelhandels als - auf Grund der Marktmacht als größte Online-Handelsplattform¹⁹ - besonderer Treiber wahrgenommene Firma Amazon hat ihr Lebensmittelangebot in Berlin, Potsdam und der Innenstadt von Hamburg gestartet. Auf Grund der Tatsache, dass Amazon die Innenstadt von Hamburg von Berlin aus beliefert, ist ein solches Modell zumindest hinsichtlich der Überwindung von räumlichen Distanzen auch für den ländlichen Raum denkbar. Dies würde für den ländlichen Raum auf der einen Seite zu einer Verbesserung der Nahversorgungsmöglichkeiten für Menschen aus Ortsteilen ohne eigene Nahversorgungsangebote führen. Auf der anderen Seite jedoch würde sich der Wettbewerbsdruck auf die bestehenden stationären Nahversorgungsstrukturen (weiter) erhöhen.

2.2.2 Allgemeine Entwicklungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels

Handelskonzerne sind stetig bestrebt, Kostenstrukturen zu optimieren und neue Kundengruppen zu erschließen²⁰. Dies führt

¹⁸ Quelle (auch im Folgenden): Expertengespräche mit Vertretern der Lebensmittel-Einzelhandelsketten, die das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung für verschiedene Projekte geführt hat.

¹⁹ Marktanteil Amazon am Online-Handelsumsatz 2017 in Deutschland rd. 31,7%, Netto-Umsatz 2017 rd. 14,75 Mrd. €, nächstgrößter Onlineanbieter Otto 2016/ 2017 rd. 2,7 Mrd. € und 2017/ 2018 rd. 3,0 Mrd. € mit 2.300 Mio. €, Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Amazon, Otto Group.

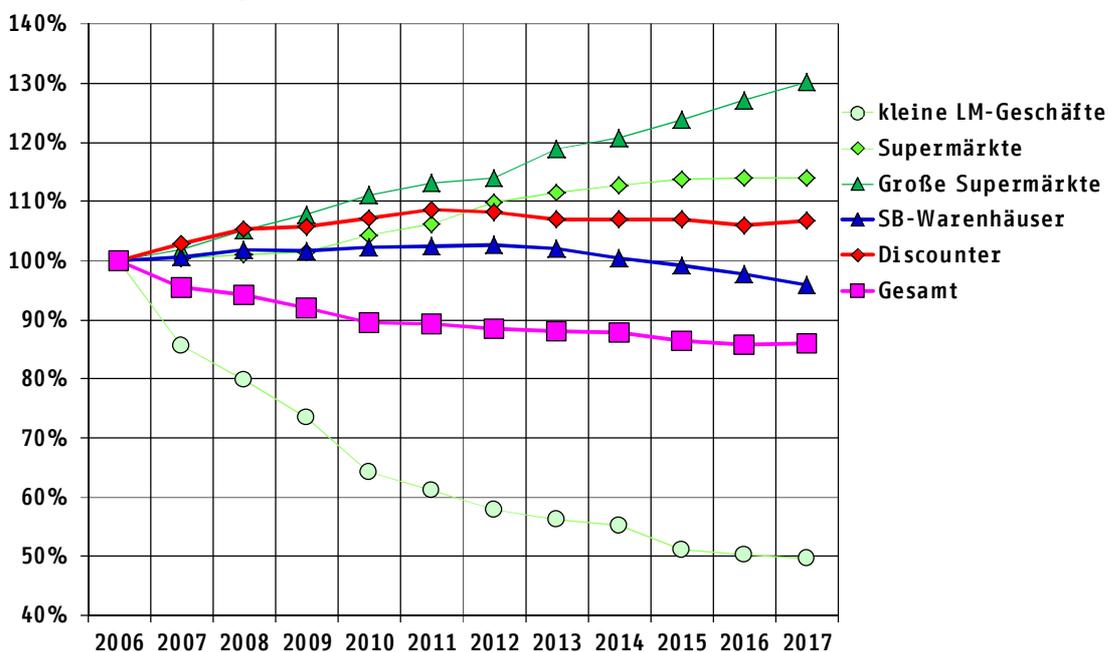
²⁰ Quelle (auch im Folgenden): Expertengespräche mit Vertretern der Lebensmittel-Einzelhandelsketten, die das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung für verschiedene Projekte geführt hat.



- zu einem Anstieg der Verkaufsflächen je Betrieb und somit entsprechend steigender Mindestverkaufsflächengrößen bei Neuansiedlungen,
- zu steigenden Anforderungen an Grundstücksfläche und Stellplatzanzahl sowie an die Einwohneranzahl im jeweiligen Einzugsgebiet und
- zur Schaffung neuer Betriebstypen.

Eine Konsequenz dieser Entwicklungen ist der Rückgang der Anzahl der Betriebe (vgl. für den Lebensmitteleinzelhandel Abb. 5).

Abb. 5: Entwicklung der Anzahl nach Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: EHI Retail Institut nach handelsdaten.de, eigene Darstellung

Die Entwicklung der SB-Warenhäuser und Lebensmitteldiscounter liegt bereits lange bzw. länger zurück und ist derzeit rückläufig (SB-Warenhäuser) bzw. stagniert (Lebensmitteldiscounter). In den letzten Jahren ist vor allem eine Zunahme von großen Supermärkten und eine Abnahme von kleinen Lebensmittelbetrieben zu verzeichnen.

Eine weitere derzeitige Entwicklung betrifft die Veränderungen bzw. Differenzierung bei Discountern: Es besteht zumindest teilweise die Tendenz, das Konzept des nahezu ausschließlichen Angebots von Handelsmarken (hard Discounter) durch Angebotserweiterungen um Markenprodukte (soft Discounter) zu erweitern bzw. zu verändern. Dies wird ggf. bei den entsprechenden Betreibern mit einer zunehmenden



den Anzahl an Produkten und einem höheren Platzbedarf einhergehen. Eine Differenzierung hinsichtlich der Verkaufsflächenmindestgröße bei Neuansiedlungen zwischen "großen, leistungsstarken" Discountern (Aldi, Lidl) und "kleinen, weniger leistungsstarken" Discountern (u.a. Netto, Norma, Penny) ist als Entwicklung derzeit ebenfalls zu beobachten (vgl. Tab. 1). Dabei ist der Verkaufsflächenbedarf der "größeren" Discounter neben der steigenden Produktzahl im Kernsortiment Lebensmittel auch dem großen Angebot an zweimal wechselnder Aktionsware sowie zum Teil größeren "nach-Kassen-Bereichen" mit Kaffeeautomat und Sitzgelegenheit geschuldet.

Tab. 1: Anforderungen an neue Standorte

	Standardkonzept		Konzept für ländlichen Raum	
	Verkaufsfläche	Einwohner	Verkaufsfläche	Einwohner
Vollsortimenter	tlw. ab 1.000 m ² , i.d.R. ab 1.500 m ²	> 5.000	ab 300 m ² (Nahkauf)	deutlich > 1.000
kleiner, weniger leistungsstarker Discounter (u.a. Netto, Norma, Penny)	ab 800 m ²	> 3.500	ab 800 m ²	> 3.500
großer, leistungsstarker Discounter (Aldi, Lidl)	ab 1.200 m ²	> 5.000	ab 1.000 m ² (Aldi)	> 5.000

Quelle: Büro Dr. Acocella: Expertengespräche mit Vertretern des Lebensmittel-Einzelhandels

Einen gegenläufigen Trend stellen Konzepte für kleine Lebensmittelmärkte dar. Diese müssen jedoch differenziert nach urbanem Standort und Umland und vor dem Hintergrund der teilweise sehr geringen Expansionsdynamik in diesem Segment betrachtet werden. In Großstädten werden von verschiedenen Betreibern sogenannte City-Konzepte mit Verkaufsflächen deutlich unter 800 m² realisiert. Der Fokus in diesen Filialen liegt auf Lebensmitteln und hier insbesondere auf Convenienceprodukten. In diesen Filialen werden sehr wenig Aktions- und Drogerieartikel angeboten. Diese Betriebe werden auch ohne oder mit nur wenig Stellplätzen realisiert und benötigen urbane Kundengruppen, eine hohe Frequenz und profitieren von gelockerten Regelungen zu Öffnungszeiten in den entsprechenden Bundesländern.

Für den ländlichen Raum haben einige Vollsortiment-Betreiber ebenfalls Kleinkonzepte entwickelt. Auch hier liegt der Fokus auf Lebensmitteln. Auf Grund der erforderlichen Einwohneranzahl in einem möglichst wettbewerbsfreien Einzugsgebiet sind diese Betriebe trotz der geringen Größe nicht für alle unterversorgten Ortsteile geeignet. Diese Konzepte stellen seitens der Handelsketten keine "Wunschbe-



triebstypen" dar. Dies wirkt ebenfalls einschränkend auf mögliche Ansiedlungsüberlegungen für unterversorgte Räume.

2.2.3 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Innenstädten, Ortskernen und sonstigen Zentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

1. Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von **Investitionen** der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten und sonstigen Zentren.
2. Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in zahlreichen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der häufig vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die **Integration** der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte, Ortskerne und sonstigen Zentren. Die Multifunktionalität der Innenstädte und sonstigen höherstufigen Zentren sowie die kleinteiligen Strukturen in den zentralen Lagen insgesamt drohen in einem noch stärkeren Maße abhanden zu kommen.
3. Die **wohnungsnahe Grundversorgung** ist nicht mehr garantiert. Als Folge der - durch die Genehmigungspolitik zugelassenen - Suburbanisierung ziehen sich der Handel und auch andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat letztlich größere Einzugsbereiche zur Folge. Der bestehende Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebs-typenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch kleine(re) Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Diese Entwicklung verläuft dabei entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel "der kurzen Wege". Betroffen ist letztlich vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.



4. Die **Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die urbanen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die Größe des Einzugsgebiets suburbaner Einzelhandelsstandorte führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
5. Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen **Umweltbelastungen**.

Die Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung zeigt auch die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" auf. Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den in den Zentren und an sonstigen integrierten Standorten ansässigen Einzelhandel in hohem Maße.

Übertragen auf die Städte und Gemeinden in der Planungsregion bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet. Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im folgenden Kapitel erörtert werden.

2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTE

Die rechtlichen Vorgaben für ein Regionales Einzelhandelskonzept, das als Basis für die Fortschreibung eines Regionalplans dient, betreffen v.a. die erforderliche Definition der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse. Weitere diesbezüglich zu berücksichtigende Aspekte stellen im Wesentlichen die (Regionale) Sortimentsliste und der Begriff der Agglomeration dar. Nachfolgend werden die verschiedenen Urteile des BverwG und des VGH hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Regionale Einzelhandelskonzept bzw. die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels dargestellt.



2.3.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Nach § 11 (3) LplG enthalten "Regionalpläne, soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist (Regionalbedeutsamkeit), Festlegungen zur anzustrebenden Siedlungsstruktur, zur anzustrebenden Freiraumstruktur und zu den zu sichernden Standorten und Trassen für die Infrastruktur der Region. Dazu sind im Regionalplan festzulegen:

(...)

5. Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe,

(...)"²¹

Weiterhin wird in § 11 (7) LplG ausgeführt, dass der Regionalplan

- "die Festlegungen nach Absatz 3 Satz 2 Nr. 3, 5, 6, 10, 11 und 12 in der Form von Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten sowie Ausschlussgebieten treffen (kann, ...),
- Vorranggebiete (...) für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen (sind, ...),
- in Vorbehaltsgebieten (...) bestimmte, raumbedeutsame Funktionen (...) ein besonderes Gewicht (haben)".²²

Vor diesem Hintergrund waren für die Ober-, Mittel- und Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben Vorschläge zur Abgrenzung der Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete zu erstellen (vgl. Kap. 5.4):

- Vorranggebiete sind diejenigen räumlich abgebildeten Bereiche der Ober-, Mittel- und Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben, in denen die Neuansiedlung oder die Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten und sonstigen Kernsortimenten zulässig ist.
- Vorbehaltsgebiete sind - neben Vorranggebieten - diejenigen räumlich abgebildeten Bereiche der Ober-, Mittel- und Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben, in denen die Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig stattfinden soll.

²¹ Landesplanungsgesetz in der Fassung vom 10. Juli 2003: § 11 (3) LplG.

²² Landesplanungsgesetz in der Fassung vom 10. Juli 2003: § 11 (7) LplG.



Dabei handelt es sich hinsichtlich der Vorranggebiete um eine regionalplanerische Konkretisierung des im Landesentwicklungsplans 2002 enthaltenen Integrationsgebotes für Einzelhandelsgroßprojekte, da die Zuordnung zu den Ober-, Mittel- und Untertzentren alleine nicht hinreichend ist: Es bedarf vor dem Hintergrund attraktiver Innenstädte (und im Einzelfall weiterer Zentren) einer räumlichen Konkretisierung und Bündelung. Damit können negative Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns, d.h. des Vorranggebiets, der Standortkommune durch Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Einzelhandel einerseits für die Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren nach wie vor die Leitfunktion darstellt, andererseits eine attraktive Innenstadt auch durch die funktionale Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten, Kultur-/ Freizeiteinrichtungen und Wohnen sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert wird.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten lassen sich hingegen auf Grund ihres großen Platzbedarfes häufig nicht bzw. nicht sinnvoll in Versorgungskernen ansiedeln oder erweitern. Zudem offerieren sie als Kernsortiment i.d.R. Waren, die den Transport eines Kraftfahrzeuges erfordern. Des Weiteren verzeichnen Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten überwiegend geringe Flächenleistungen, sodass eine wirtschaftliche Rentabilität in Versorgungskernen nicht erreicht werden kann bzw. das begrenzte Platzangebot von Versorgungskernen sinnvoll zur Entwicklung des zentrenrelevanten Angebots verwendet wird. Von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gehen i.d.R. keine Beeinträchtigungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aus, sofern zentrenrelevante Randsortimente entsprechend begrenzt werden. Die Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb von Vorranggebieten soll einer (weiteren) dispersen Entwicklung derartiger Betriebe entgegenwirken.

Grundlagen bzw. Anforderungen für die Abgrenzung von Vorranggebieten bilden

- die Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche in den kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzepten,
- das Vorhandensein eines städtebaulich-integrierten Standorts,
- die Einzelhandelsstruktur und -dichte (Einzelhandel als Leitfunktion),



- das Vorhandensein und die Dichte ergänzender Angebote, insbesondere publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie, im Sinne einer funktionalen Vielfalt,
- planerische Überlegungen,
- ein (teil-)regional-/ raumbedeutsames Einzelhandelsangebot.

Bei der Abgrenzung von Vorbehaltsgebieten sind folgende - teilweise identische - Anforderungen zu beachten:

- die Einzelhandelsstruktur und -dichte (Einzelhandel als Leitfunktion),
- gute MIV-Erreichbarkeit,
- planerische Überlegungen,
- ein (teil-)regional-/ raumbedeutsames Einzelhandelsangebot.

Der bei den Anforderungen an ein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet jeweils letztgenannte Aspekt - Erfordernis eines (teil-)regional-/ raumbedeutsamen Einzelhandelsangebots - unterscheidet diese Gebiete von zentralen Versorgungsbereichen. Weiterhin sind zentrale Versorgungsbereiche (gleichsam) parzellenscharf abzugrenzen, Vorranggebiete - und auch Vorbehaltsgebiete hingegen "nur" gebietsscharf.

Zentrale Versorgungsbereiche werden von den Kommunen(!) - üblicherweise im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten - abgegrenzt. Sie wurden durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. Zentrale Versorgungsbereiche stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 (6) Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelba-*



*ren Nahbereich hinaus zukommt*²³. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss²⁴. Dieser Aspekt wird auch bei der Abgrenzung von Vorranggebieten berücksichtigt (s.o.).

In einem weiteren Urteil ergänzte das Bundesverwaltungsgericht, dass *"auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen kann, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen"*²⁵. Damit wurde klargestellt, dass auch Stadt- und Ortsteilzentren die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen (können). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch ein Urteil des VGH Baden-Württemberg aus dem Jahre 2011, wonach ein zentraler Versorgungsbereich *"einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht hat und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt"*²⁶. Eine raumbedeutsame Versorgungsfunktion ist jedoch - im Gegensatz zu Vorranggebieten - nicht erforderlich.

2.3.2 Regionale Sortimentsliste

Bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben wird u.a. danach unterschieden, ob das oder die Kernsortiment(e) des Vorhabens zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sind; so beispielsweise auch im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002²⁷. Problematisch ist dabei, dass die entsprechenden Zuordnungen der Sortimente in kommunalen Sortimentslisten i.d.R. differieren. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist allerdings zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste - z.B. aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg²⁸ - rechtlich nicht zulässig ist: *"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicher-*

²³ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

²⁴ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7.07).

²⁵ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 1.08.

²⁶ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.06.2011, Az. 3 S 682/09.

²⁷ Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002, Plansatz 3.3.7.2 Z.

²⁸ Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Einzelhandelserlass 2001, S. 31 (Anlage).



*weise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ...*²⁹. Somit ist eine Sortimentsliste aus der örtlichen, sprich kommunalen Einzelhandelsituation abzuleiten.

Eine Ausnahme stellt eine in einem Regionalen Flächennutzungsplan verankerte Sortimentsliste dar: Sachlogisch kann es nur so sein, dass die Kommunalorientierung sich auf die Planungsebene und nicht auf die Anzahl der an einem FNP beteiligten Kommunen beziehen muss. Andernfalls gelten für einen FNP verschiedene Sortimentszuordnungen, was z.B. bei der Ausweisung eines "SO für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel" dazu führen könnte, dass die Sortimente dieser in der SO-Beschreibung genannten Sortimentsgruppe im Norden andere sind als im Süden des Planungsverbandes. Der Bestimmtheitsgrundsatz wäre wohl verletzt.

Mit einer einheitlichen Sortimentsliste für das Gebiet der Planungsregion Bodensee-Oberschwaben kann jedoch eine regional einheitliche Bewertung von raumbedeutsamen, d.h. (teil-)regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben gewährleistet werden. Demzufolge erscheint die Bildung einer solchen innerhalb eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes allgemein bzw. die Überprüfung und ggf. Modifizierung der im Regionalen Einzelhandelskonzept für die Planungsregion Bodensee-Oberschwaben von 2010 bestehenden Sortimentsliste sinnvoll.

2.3.3 Agglomeration

Das Thema (Einzelhandels-)Agglomeration hat mittlerweile in nahezu allen Regionalplänen von Baden-Württemberg Berücksichtigung gefunden. Demnach sind Vorhaben von Einzelhandelsbetrieben, die auf Grund einer räumlichen und auch funktionalen Konzentration negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auslösen können, wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen. Teilweise wird in diesem Zusammenhang explizit auf eine räumliche Konzentration für sich jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe abgestellt³⁰.

²⁹ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05. In der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden Württemberg verdeutlicht die Kennzeichnung einiger "in der Regel zentrenrelevanter Sortimente", dass es sich nicht um eine abschließende und allgemein gültige Auflistung nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente handelt; vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Einzelhandelserlass 2001, S. 31 (Anlage).

³⁰ Vgl. Regionalverband Heilbronn-Franken: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020; Plansatz 2.4.3.2.5 Z. Hierbei wird u.E. die Fallkonstellation Ansiedlung eines nicht großflächigen Betriebs in räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einem großflächigen Betrieb, d.h. erfüllter Tatbestand einer räumlichen Konzentration bzw. einer Agglomeration, nicht berücksichtigt.



Das BVerwG hat die Möglichkeit der Steuerung des Einzelhandels durch eine regionalplanerische Agglomerationsregelung in seinem Urteil vom 10.11.2011 bestätigt: *"Eine regionalplanerische Regelung, wonach mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei räumlicher Konzentration und raumordnerischen Wirkungen wie bei einem (regionalbedeutsamen) großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum als Agglomeration anzusehen sind, mit der Folge, dass die für Einzelhandelsgroßprojekte geltenden Ziele auch auf Agglomerations Sachverhalte anzuwenden sind, kann ein wirksames Ziel der Raumordnung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG darstellen, das eine Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten hat."*³¹

Mit diesem Urteil bestätigte der BVerwG ein Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21.09.2010³².

In einem Urteil vom 28.02.2017 hat der Bayerische VGH hierzu ausgeführt, dass *"nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (...) mehrere Einzelhandelsbetriebe einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bilden (können), wenn der einzelne Betrieb nicht unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und nicht als eigenständiges Vorhaben nach § 29 BauGB genehmigungsfähig ist. Dies ist allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten zu entscheiden, wobei auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen ist, wie eigene Eingänge, eigene Anlieferung, eigene Personalräume. Einzelne Verkaufsstätten sind demgegenüber nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO getrennt zu würdigen, wenn sie in selbständigen Gebäuden untergebracht und konzeptionell eigenständig sind."*³³

Weiterhin wird in diesem Urteil jedoch ausgeführt, dass *"raumordnerische Vorgaben für raumbedeutsame Einzelhandelsagglomerationen (...) auf die Sicherstellung des im Raumordnungsgesetz niedergelegten Systems leistungsfähiger Zentraler Orte (zielen). Gemessen an diesem Zweck ist der für eine schädliche Agglomeration im Sinn des Raumordnungsrechts vorausgesetzte räumliche und funktionale Zusammen-*

³¹ BVerwG, Urteil vom 10.11.2011, Az. 4 CN 9/10, Leitsatz. In diesem Urteil wird u.a. auch dargelegt, dass der "Plangeber (...) sich - wie der Gesetzgeber - einer Typisierung bedienen (darf) und (...) nicht jede denkbare Fallkonstellation in seine Regelung aufnehmen (muss)." (BVerwG, Urteil vom 10.11.2011, Az. 4 CN 9/10, Rn. 14).

³² VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.09.2010, 3 S 324/08.

³³ (Auch im Weiteren) Bayerischer VGH, Urteil vom 28. Februar 2017, Az. 15 N 15.2042.



hang einzelner Einzelhandelsbetriebe nicht schon dann zu verneinen, wenn einzelne Einzelhandelsbetriebe baulich vollständig voneinander getrennt sind."

Letztlich ist auch nach diesem Urteil der räumlich-funktionale Zusammenhang hinreichend für eine Agglomeration von beabsichtigten Einzelhandelsbetrieben (und ggf. bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben), die jeweils für sich genommen nicht (alle) großflächig sind, jedoch in der Summe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb - aus landes-/ regionalplanerischer Sicht - zu beurteilen sind.



3. IST-SITUATION IM EINZELHANDEL

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Erhebung des Einzelhandels die Versorgungssituation in der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellt und bewertet.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME

Für das vorliegende Gutachten wurde das **Einzelhandelsangebot** in der Region Bodensee-Oberschwaben

- im gemeinsamen Oberzentrum Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten,
- in den Mittelzentren Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch im Allgäu, Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen und Wangen im Allgäu,
- in den Unterzentren Bad Wurzach, Gammertingen, Isny im Allgäu, Markdorf, Mengen, Meßkirch und Tettang
- sowie in den Kleinzentren mit Aufwertungsbestrebungen Aulendorf, Kißlegg, Kressbronn, Meckenbeuren, Salem und Stetten am kalten Markt

im Rahmen einer flächendeckenden Befahrung/ Begehung im Zeitraum Februar bis April 2015 durch Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung erhoben.

Berücksichtigt wurde bei den Erhebungen nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) sowie Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten³⁴.

Die Erhebung der **Verkaufsflächen** in den einzelnen Betrieben erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren). Weiterhin wurde für jeden Betrieb die Gesamtverkaufsfläche und die sortimentsweisen Verkaufsflächen, die Adresse, der Standorttyp³⁵ so-

³⁴ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

³⁵ Der Standorttyp wurde zum einen entsprechend der Zuordnung nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 und zum anderen differenziert nach Vorrang- und Vorbehaltsgebieten, sonstigen und nicht integrierten Standorten dargestellt



wie der Betriebstyp³⁶ erfasst. Weiterhin wurden sämtliche Betriebe mittels eines mobile mapper lagegetreu aufgenommen und in ein GIS übertragen.

Zudem wurden im Rahmen der Befahrung/ Begehung leerstehende Ladengeschäfte, soweit als solche erkennbar, erfasst. Neben Adresse und Standorttyp - analog zu den Einzelhandelsbetrieben - wurde soweit möglich, die Verkaufsfläche von außen abgeschätzt.

In den weiteren Kommunen der Region Bodensee-Oberschwaben wurden Veränderungen im Einzelhandelsangebot - Betriebsschließungen, Neuansiedlungen sowie Umstrukturierungen und Umnutzungen - gegenüber der Erhebung von 2008 für das Regionale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 mittels einer Abfrage bei den zuständigen Vertretern der Verwaltung im Zeitraum Februar 2015 bis Februar 2016 ermittelt.

Der **Einzelhandelsumsatz** wurde auf der Grundlage vorliegender Daten zur sortiments-, betreiber- und betriebstypenbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben³⁷ sowie auf Basis eigener Erfahrungen ermittelt. Zudem wurden diesbezügliche Angaben in bestehenden kommunalen Gutachten berücksichtigt.

Das in den Städten und Gemeinden der Region Bodensee-Oberschwaben bestehende **Nachfragepotenzial** im Einzelhandel errechnet sich aus der Einwohnerzahl der einzelnen Kommunen³⁸ und der Kaufkraft je Einwohner, einem bundesdeutschen Durchschnittswert. Die jeweilige stadt-/ gemeindespezifische Kaufkraft wurde durch entsprechende Kennziffern³⁹ berücksichtigt.

Die Relation der in einer Kommune, einem Landkreis bzw. in der Gesamtregion erzielten sortimentsweisen Umsätze zur verfügbaren sortimentsweisen Kaufkraft der

³⁶ Als Betriebstypen wurden - bei besonderer Differenzierung der Betriebe mit Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel - erfasst: Bäcker, Metzger, Lebensmittel-SB-Geschäft, Lebensmittel-SB-Markt, Supermarkt, großer Supermarkt, SB-Warenhaus, Hofladen/ Direktvermarkter, Bioladen/ Reformhaus, Biomarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäft, Getränkemarkt, Tankstellenshop.

³⁷ Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels sowie EHI/ www.handelsdaten.de.

³⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2014.

³⁹ Quelle: BBE, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015.



gleichen Gebietseinheit ergibt **Bindungsquoten** (z.T. auch als "Zentralitäten" bezeichnet): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo (Zuflüsse, vermindert durch die Abflüsse aus der jeweiligen Gebietseinheit) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft abfließt.

Für die Darstellung der Einzelhandelssituation nach **Standorttypen** wurde auf die Abgrenzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 zurückgegriffen.

Die aktualisierte Einzelhandelssituation in der Region Bodensee-Oberschwaben auf Basis der Bestandsaufnahme und eine regionsweite Prognose des Verkaufsflächenentwicklungsspielraums wurden - wie auch die Einzelhandelstrends und regionalen Rahmenbedingungen - in Sitzungen des Planungsausschusses nach vorhergehender Präsentation durch das Büro Dr. Acocella diskutiert und abgestimmt. Zudem wurden die Abgrenzungsvorschläge der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in einem Workshop mit den Mitgliedern des Planungsausschusses diskutiert und - teilweise im Nachgang des Workshops - abgestimmt.

3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER REGION BODENSEE-OBERSCHWABEN

3.2.1 Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsflächen

Im Rahmen der Bestandserhebungen konnten in der Region Bodensee-Oberschwaben insgesamt 4.469 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, vgl. Kap. 3.1) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.087.700 m² festgestellt werden.

Der Großteil dieser Betriebe, rd. 65%, weist eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² auf (vgl. Abb. 6). Damit handelt es sich um Betriebsgrößen, die den aktuellen Anforderungen in zahlreichen Branchen - sofern es sich nicht beispielsweise um spezialisierte Geschäfte oder Läden in stark frequentierten Lagen handelt - nicht mehr genügen⁴⁰ und damit tendenziell in ihrem Fortbestand, z.B. bei alters-/ gesundheitsbedingter Geschäftsaufgabe und Problemen bei der Nachfolge, gefährdet sind. Rd. 6% der ansässigen Betriebe weisen demgegenüber eine Verkaufsfläche von mehr als 800

⁴⁰ I.d.R. wettbewerbsfähig bei Verkaufsflächen von weniger als 100 m² sind Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Obst- und Gemüsegeschäft), Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), Apotheken und Betriebe mit Kernsortiment Uhren/ Schmuck bzw. Optik sowie Betriebe mit kioskhähnlichen Sortiment (Getränke, Süßwaren, Tabakwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren).

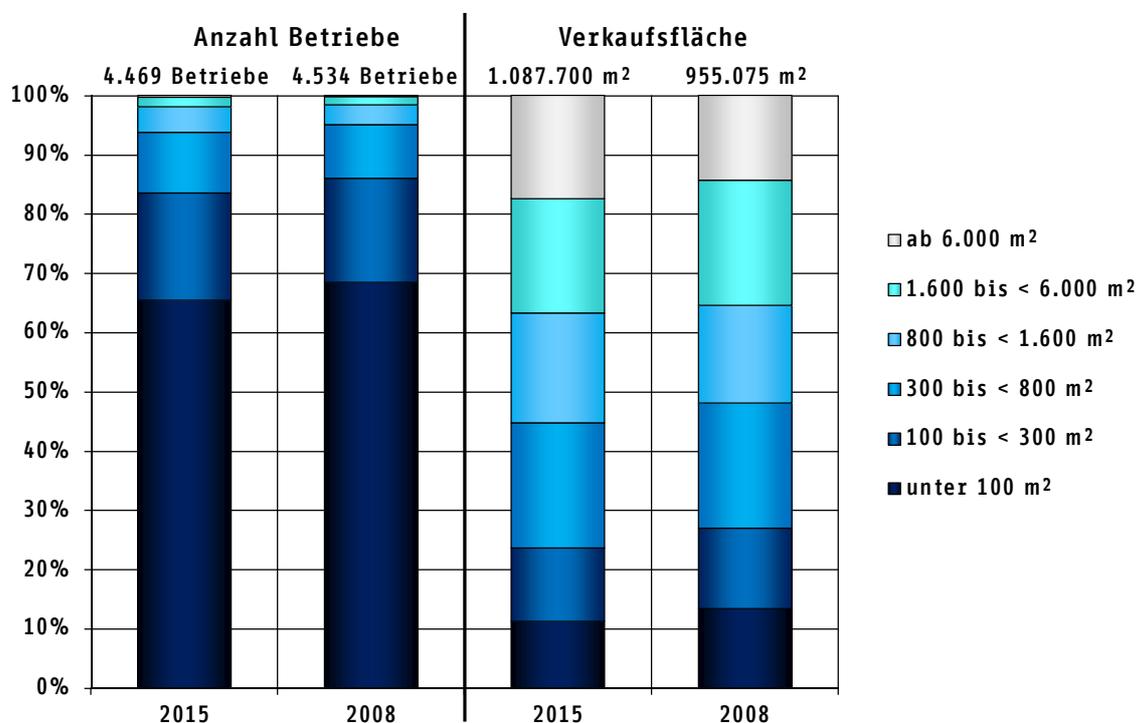


m² auf und sind somit großflächig. Auf diese Betriebe, die innerhalb von Zentren i.d.R. wichtige Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion wahrnehmen, entfallen insgesamt rd. 55% der Verkaufsfläche.

Im Vergleich zur Einzelhandelssituation von 2008 zeigt sich, dass die Anzahl der Betriebe mit rd. 1,4% zurückgegangen ist, während die Verkaufsfläche um rd. 1,4% anstieg (vgl. - auch im Folgenden - Abb. 6). Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb erhöhte sich - analog zum bundesweiten Trend - von rd. 210 m² auf rd. 245 m²:

- Dabei ist - bezogen auf die Anzahl - ein leichter Rückgang um rd. 3 Prozent der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 100 m² festzustellen, während die Anteile der Betriebsgrößenklassen ab 300 m² in geringem Maße zunahmen.
- Bezogen auf die Verkaufsfläche verzeichnen die Betriebsgrößenklassen ab 800 m² in der Summe leichte Zuwächse, während der Anteil der Betriebsgrößenklassen bis unter 300 m² etwas zurückging.

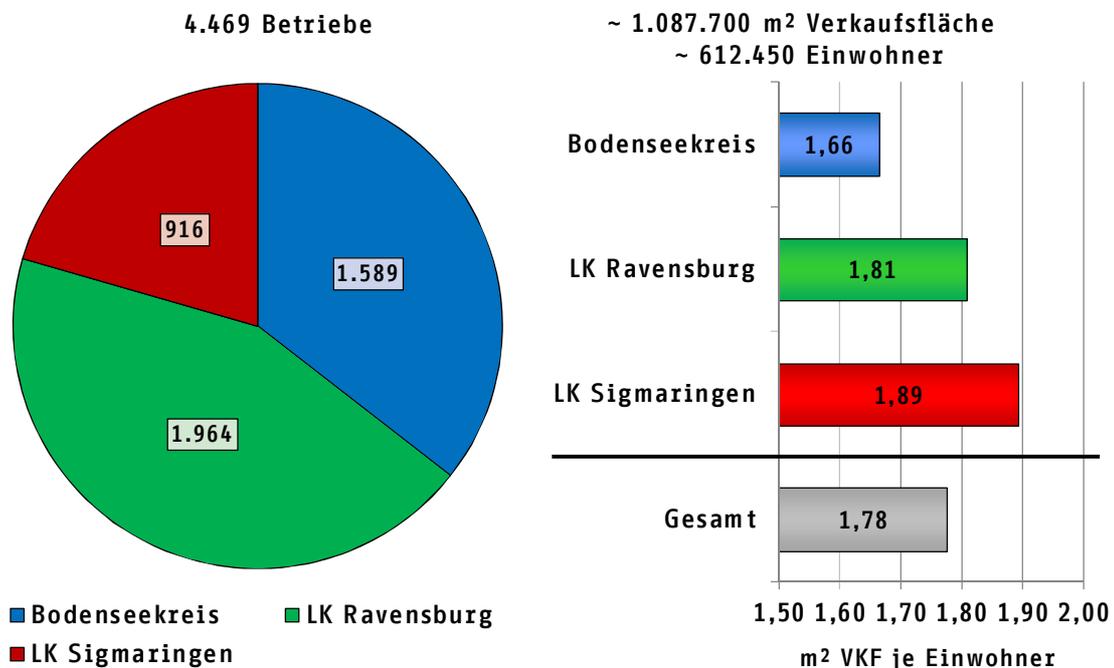
Abb. 6: Vergleich der Betriebe und Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Größenklassen zu 2008



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

Rd. 44% der Einzelhandelsbetriebe und 46% der Einzelhandelsverkaufsflächen der Region Bodensee-Oberschwaben sind im Landkreis Ravensburg, in dem sich u.a. die Städte Ravensburg und Weingarten des Oberzentrums Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten liegen, angesiedelt (vgl. - auch im Folgenden - Abb. 7). Rd. 36% der Betriebe und 32% der Verkaufsflächen verzeichnet der Bodenseekreis, in dem sich die Stadt Friedrichshafen des o.g. gemeinsamen Oberzentrums befindet. Die geringsten Anteile weist mit rd. 20% bzw. 22% (Betriebszahl bzw. Verkaufsfläche) der Landkreis Sigmaringen auf. Bezogen auf die Einwohnerzahl weist der Landkreis Sigmaringen mit rd. 1,89 m² Verkaufsfläche pro Einwohner jedoch den höchsten Wert auf.

Abb. 7: Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf Kreisebene



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

Differenziert nach Sortimenten zeigt sich, dass der größte Anteil der Verkaufsfläche der Region Bodensee-Oberschwaben mit rd. 39% bzw. rd. 428.100 m² Verkaufsfläche auf den langfristigen Bedarfsbereich (gelbe Balken in Abb. 8) entfällt, bedingt im Wesentlichen durch die hohen Verkaufsflächenwerte bei den baumarkt-/gartencenterspezifischen Sortimenten und im Sortiment Möbel.

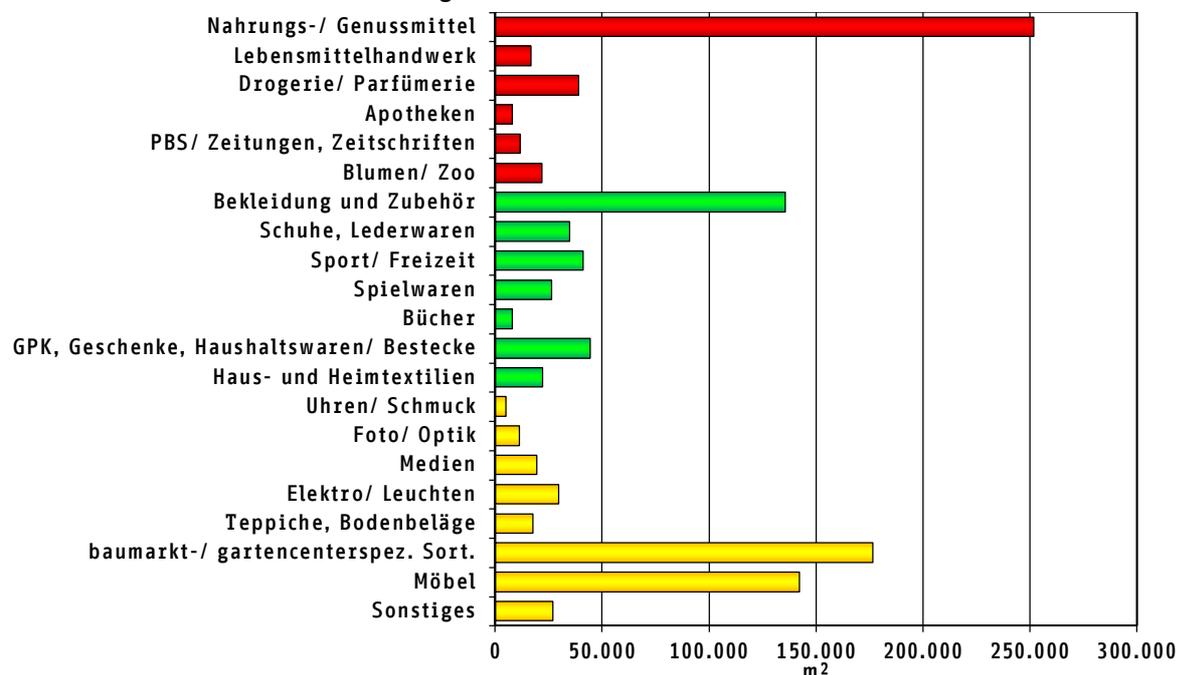
Sortimentsbezogen weist jedoch das für die Grund-/ Nahversorgung im besonderen Maße wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel des kurzfristigen Bedarfsbe-



reichs die größte Verkaufsfläche auf; auf dieses Sortiment entfallen rd. 23% bzw. rd. 251.525 m² der Gesamtverkaufsfläche in der Region Bodensee-Oberschwaben. Hohe Verkaufsflächenanteile erzielen zudem

- die nicht zentrenrelevanten Sortimente baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente und Möbel mit rd. 16% bzw. 176.500 m² Verkaufsfläche und rd. 13% bzw. 142.225 m² Verkaufsfläche sowie
- das innenstadtprägende und zentrenrelevante Sortiment Bekleidung und Zubehör mit rd. 12% bzw. 135.625 m².

Abb. 8: Verkaufsflächen in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Sortimenten



PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

3.2.2 Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten

Der Gesamtumsatz des in der Region Bodensee-Oberschwaben ansässigen Einzelhandels - inklusive Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops - beträgt rd. 3.941,4 Mio. €. Rd. ein Drittel bzw. 1.289,4 Mio. € davon entfällt auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, der Anteil des kurzfristigen Bedarfsbereichs insgesamt liegt bei rd. 55% bzw. 2.167,5 Mio. €. Vergleichsweise hohe Anteilswerte von je rd. 10% verzeichnen zudem das Sortiment Apotheken - auf Grund einer deutlich überdurchschnittlichen Flächenleistung - sowie das zentrenprägende Sortiment Bekleidung und Zubehör.



Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner der Region Bodensee-Oberschwaben beträgt rd. 3.955,8 Mio. €. Analog zum Einzelhandelsumsatz entfällt annähernd ein Drittel auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, der Anteil des kurzfristigen Bedarfsbereichs insgesamt macht rd. 54% aus. Die Anteilswerte der Sortimente Apotheken sowie Bekleidung und Zubehör betragen ebenfalls analog zum Umsatz je rd. 10%.

*Die Relation des erzielten Umsatzes zur in der Region verfügbaren Kaufkraft je Einwohner (einem bundesdeutschen Durchschnittswert, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern⁴¹ auf die gebietspezifische Situation angepasst wird) ergibt regionale/ lokale **Bindungsquoten**: Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo Kaufkraft zufließt (Zuflüsse in die Region, vermindert um die Abflüsse aus der Region), eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass Kaufkraft per Saldo aus der Region abfließt.*

Die Bindungsquote liegt über alle Sortimente hinweg betrachtet in der Region Bodensee-Oberschwaben bei rd. 100%. Dies bedeutet, dass per Saldo keine Kaufkraft zu- bzw. abfließt. Differenziert nach Bedarfsbereichen und Sortimenten sind jedoch teilweise deutliche Unterschiede auszumachen:

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (rote Balken in Abb. 9) ist mit Ausnahme der Sortimente PBS/ Zeitungen, Zeitschriften und Blumen/ Zoo jeweils in etwa eine rechnerische Vollversorgung, d.h. eine Bindungsquote von je etwa 100% festzustellen. Der per Saldo vergleichsweise hohe Kaufkraftzufluss im Sortiment Lebensmittelhandwerk (Bindungsquote 114%) relativiert sich bei gemeinsamer Betrachtung mit dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: In der Summe steht ein Umsatz von rd. 1.499,4 Mio. € einer Kaufkraft von rd. 1.454,5 Mio. € gegenüber, was einer Bindungsquote von 103% entspricht.

Die vergleichsweise geringe Bindungsquote im Sortiment Blumen/ Zoo von rd. 68% kann u.a. durch den von Gärtnereien, Marktständen und (sonstigen) Direktvermarktern, die keine Einzelhandelsbetriebe darstellen, erzielten Umsatz erklärt werden.

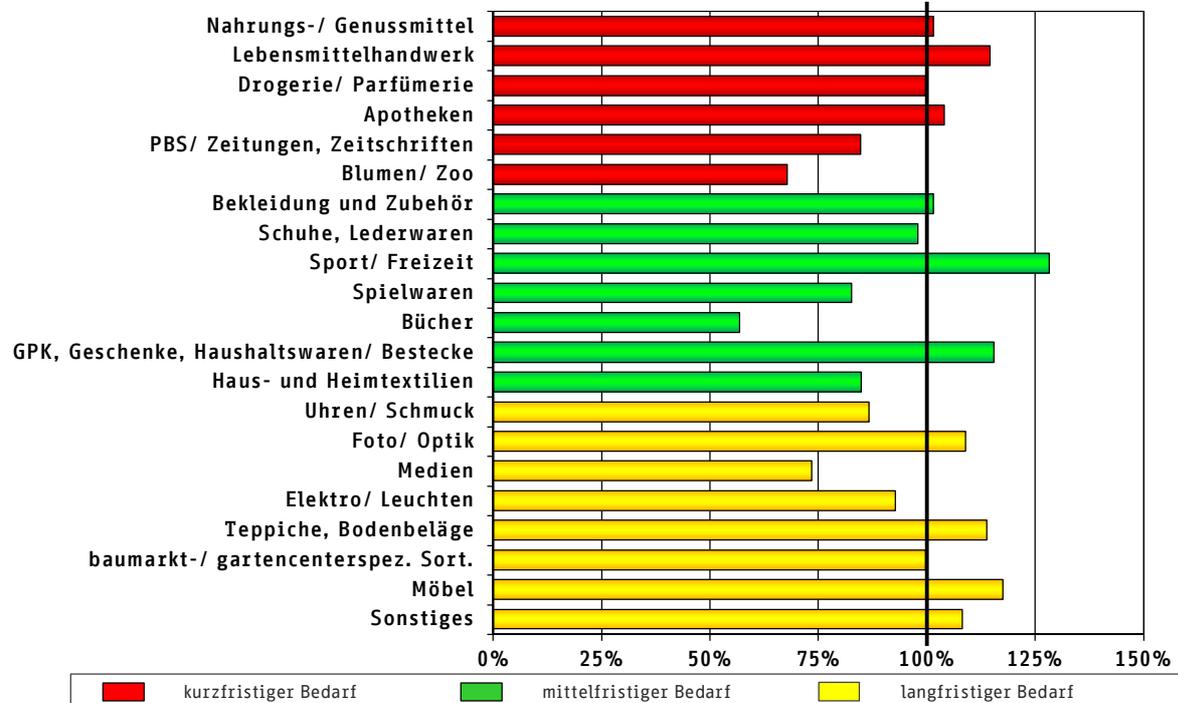
⁴¹ BBE, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014.



- In den Sortimenten Spielwaren und Bücher des mittelfristigen Bedarfsbereichs (grüne Balken) sind bei Bindungsquoten von rd. 83% bzw. 57% per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Die geringen Werte sind dabei zumindest teilweise auf den (Online-)Versandhandel zurückzuführen.

Demgegenüber liegen in den Sortimenten Sport/ Freizeit und Glas, Porzellan, Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke Bindungsquoten von deutlich mehr als 100% vor. Dies gilt ebenso für die Sortimente Teppiche, Bodenbeläge und Möbel des langfristigen Bedarfsbereichs (gelbe Balken). In diesen Sortimenten fließt demzufolge in signifikantem Umfang Kaufkraft von außerhalb in die Region Bodensee-Oberschwaben.

Abb. 9: Bindungsquoten in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

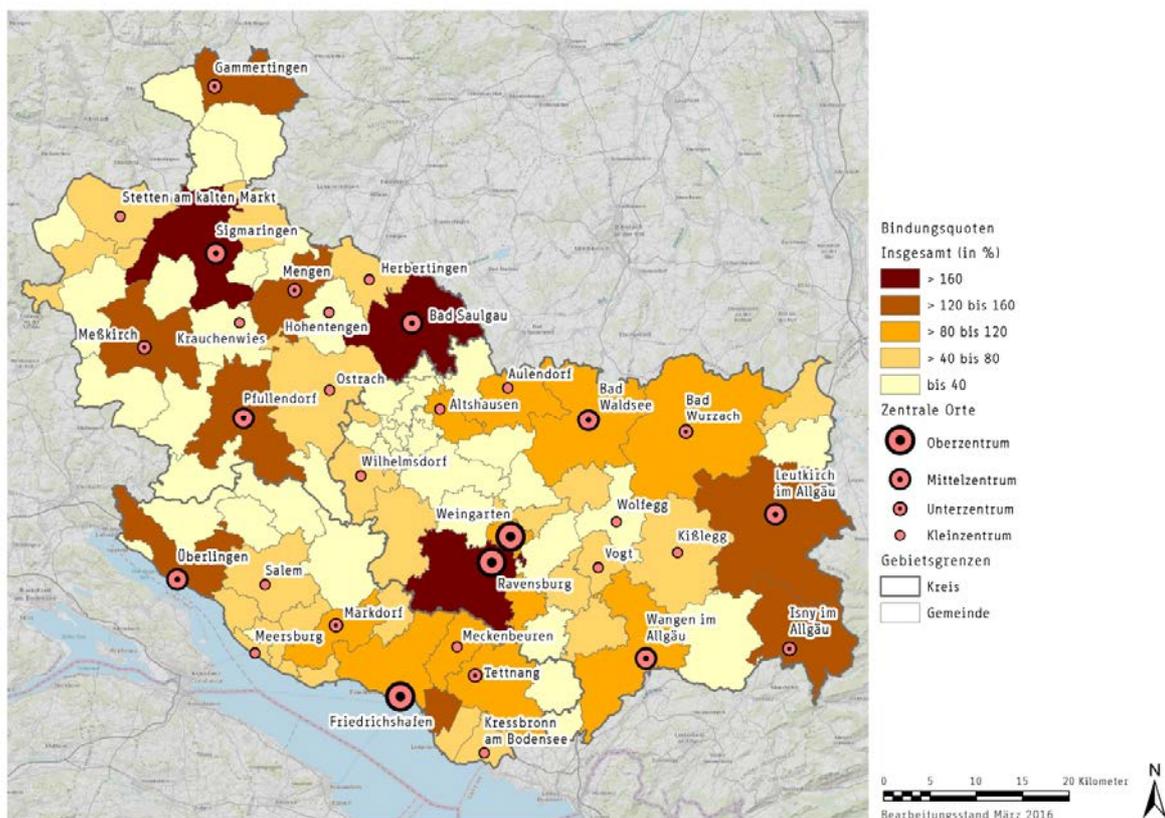
Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Auf der Ebene der Kommunen sind für das - mit Friedrichshafen und Weingarten gemeinsame - Oberzentrum Ravensburg bei einer Bindungsquote von rd. 175% und die Mittelzentren Bad Saulgau und Sigmaringen bei Bindungsquoten von rd. 171% bzw. 187% jeweils per Saldo sehr deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (vgl. Karte 2). Das Einzelhandelsangebot (Verkaufsflächen) ist jeweils relativ zur Einwohnerzahl

groß, die Versorgungsfunktion dieser Städte erstreckt sich somit in erheblichen Umfang auch auf das Umland.

Ebenfalls hohe Bindungsquoten im Bereich von über 120% bis 160% werden über alle Sortimente hinweg in den Mittelzentren Leutkirch i.A. und Pfullendorf, in den Unterzentren Gammertingen, Isny i.A., Mengen und Meßkirch sowie in Eriskirch erzielt. Auch in diesen Kommunen liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einwohner z.T. deutlich über dem Durchschnittswert in der gesamten Region Bodensee-Oberschwaben.

Karte 2: Gesamtbindungsquoten der Städte und Gemeinden



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

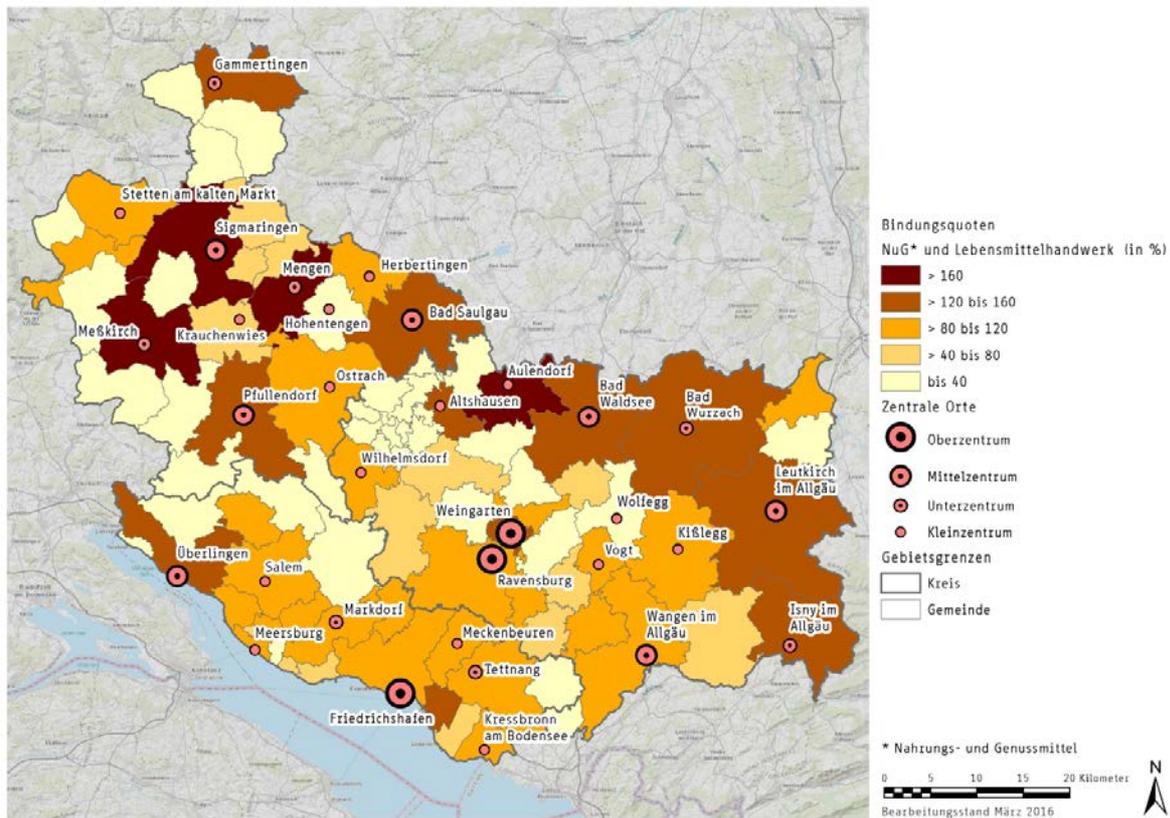
Per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse bestehen hingegen in einigen Kleinzentren und in Kommunen ohne zentralörtliche Funktion. Diesbezüglich ist jedoch anzumerken, dass die Versorgungsfunktion von Kleinzentren und Kommunen ohne zentralört-



liche Funktion sich auf die Grund-/ Nahversorgung erstrecken sollte, wobei sich diese Funktion bei den letztgenannten auf die eigene Einwohner beziehen sollte.

Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, in dem die regionale Bindungsquote 103% erreicht, sind in zahlreichen nichtzentralen Kommunen Bindungsquoten von lediglich bis zu rd. 40% zu verzeichnen. Zurückzuführen ist dies i.d.R. auf das auch im Verhältnis zur Einwohnerzahlen geringe Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Karte 3). Derart geringe sortimentsbezogene Bindungsquoten weisen auch die Kleinzentren Hohentengen und Wolfegg auf; im Kleinzentrum Krauchenwies liegt diese Bindungsquote bei knapp über 40%.

Karte 3: Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In den sonstigen Kleinzentren liegen die Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk hingegen zwischen 80% und 120%. In Alts-



hausen und Aulendorf werden sogar Bindungsquoten von mehr als 120% und damit per Saldo ein deutlicher Kaufkraftzufluss erreicht.

In den Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden sortimentsbezogene Bindungsquoten von rd. 100% und mehr erzielt. Teilweise liegen diese sogar deutlich darüber.

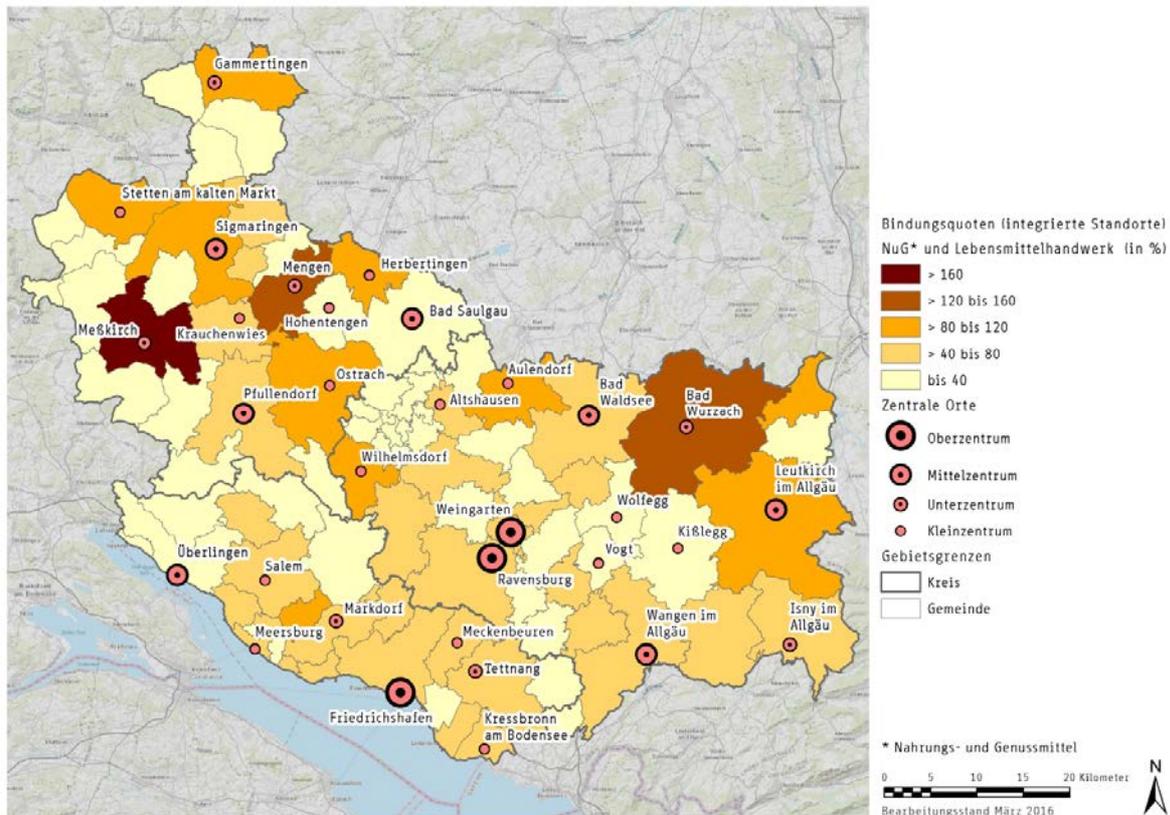
Die Ober- und Mittelzentren der Region Bodensee-Oberschwaben weisen überwiegend per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk auf; im - mit Ravensburg und Weingarten gemeinsamen - Oberzentrum Friedrichshafen genügt das Angebot bei einer Bindungsquote von rd. 96% rechnerisch knapp zur Versorgung der eigenen Bevölkerung.

Sofern nur die an integrierten Standorten angesiedelten Betriebe - Zentren und sonstige integrierte Standorte - berücksichtigt werden, beträgt die Bindungsquote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk nur noch rd. 57%. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) wird gut die Hälfte des regionsweiten Umsatzes an nicht integrierten Standorten, d.h. an Standorten ohne unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung, erzielt; im Sortiment Lebensmittelhandwerk sind es rd. 17%.

Auf kommunaler Ebene weisen die Mittelzentren Pfullendorf, Bad Saulgau und Überlingen sowie die Kleinzentren Kißlegg und Vogt sehr geringe sortimentsbezogene Umsatzanteile an integrierten Standorten von knapp 20% bis gut 25% auf; demzufolge sind dort in Karte 4 nur (relativ) geringe Bindungsquoten zu verzeichnen. Noch geringere Umsatzanteile sind in einigen Orten ohne zentralörtliche Funktion zu verzeichnen.



Karte 4: Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk - Betriebe an integrierten Standorten



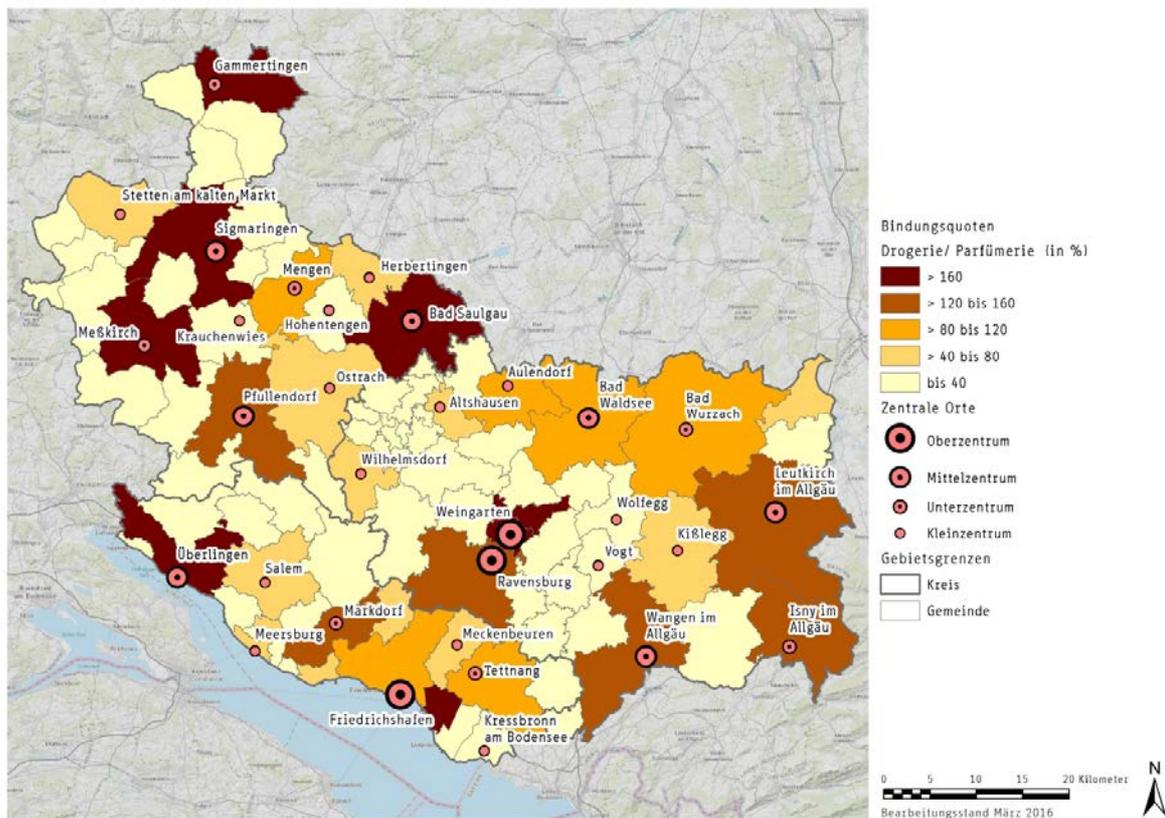
Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Das Sortiment Drogerie/ Parfümerie ist neben dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel für die Grund-/ Nahversorgung von besonderer Bedeutung (und wird daher von Lebensmittelbetrieben als wichtiges Ergänzungssortiment in einem vergleichsweise großen Umfang mit angeboten). Die Darstellung der kommunalen Bindungsquoten zeigt jedoch eine Konzentration auf die Ober-, Mittel- und Unterezentren (vgl. Karte 5), was durch die Konzentration von Drogeriemärkten auf wenige Betreiber und deren Standortanforderungen hinsichtlich (Mindest-)Verkaufsfläche, Frequenz und Einwohnerzahl im Einzugsgebiet zurückzuführen ist.

In den Kleinzentren liegen die Bindungsquoten im Bereich zwischen 40% und 80% oder darunter; es fließt jeweils in deutlichem Umfang Kaufkraft ab. Von den Orten ohne zentralörtliche Funktion weisen Baienfurt und Eriskirch Bindungsquoten von

(deutlich) mehr als 100% im Sortiment Drogerie/ Parfümerie auf; in den meisten Kommunen ist kein signifikantes Angebot festzustellen.

Karte 5: Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Drogerie/ Parfümerie



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

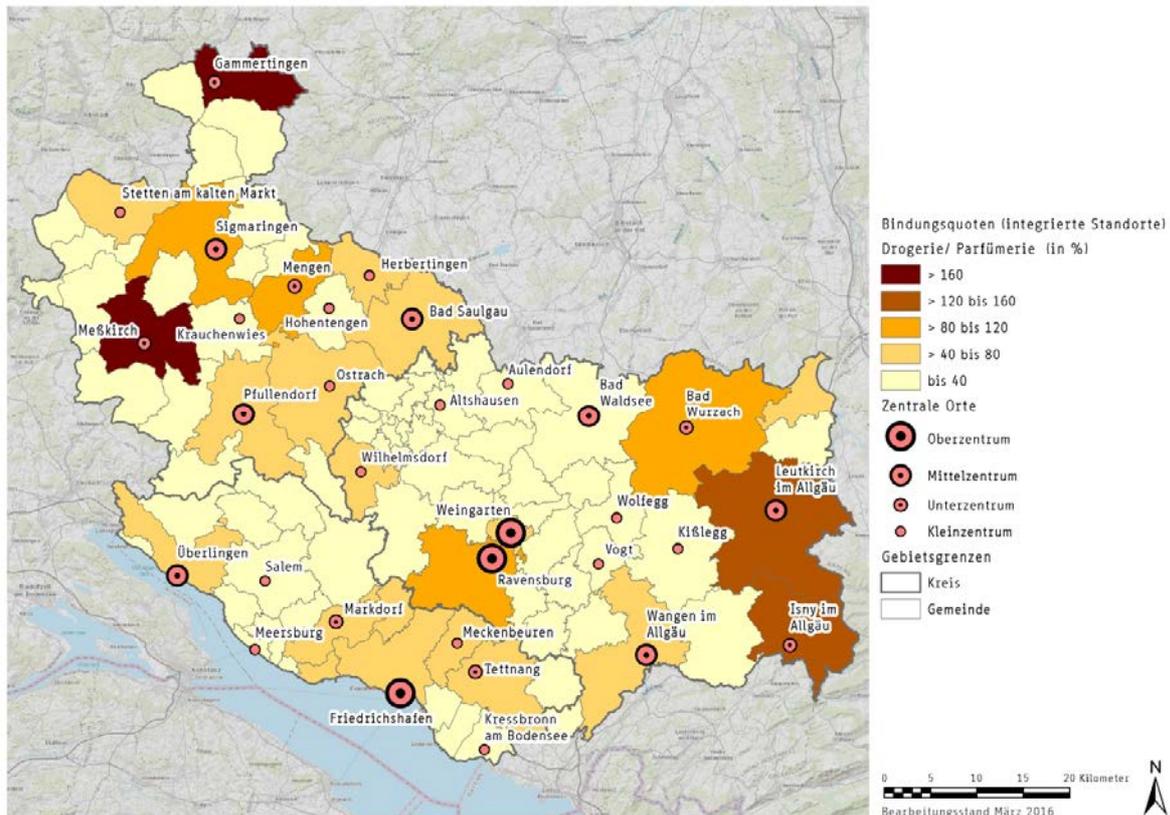
Sofern analog zum Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk nur die an integrierten Standorten gelegenen Betriebe berücksichtigt werden, sinkt die regionale Bindungsquote von rd. 100% auf rd. 54%: Demzufolge werden nur annähernd 55% des sortimentsbezogenen Umsatzes an integrierten Standorten erzielt.

Auf kommunaler Ebene weisen das Mittelzentrum Bad Saulgau sowie die Kleinzentren Aulendorf, Kißlegg, Meersburg, Salem und Vogt sehr geringe sortimentsbezogene Umsatzanteile an integrierten Standorten von rd. 10% bis gut 30% auf; demzufolge sind dort - wie auch in einigen weiteren zentralen Orten der Region Bodensee-Oberschwaben - in Karte 8 nur (relativ) geringe Bindungsquoten zu verzeichnen.



Vergleichbare oder sogar noch geringere Umsatzanteile sind in einigen Orten ohne zentralörtliche Funktion zu verzeichnen.

Karte 6: Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Drogerie/ Parfümerie - Betriebe an integrierten Standorten



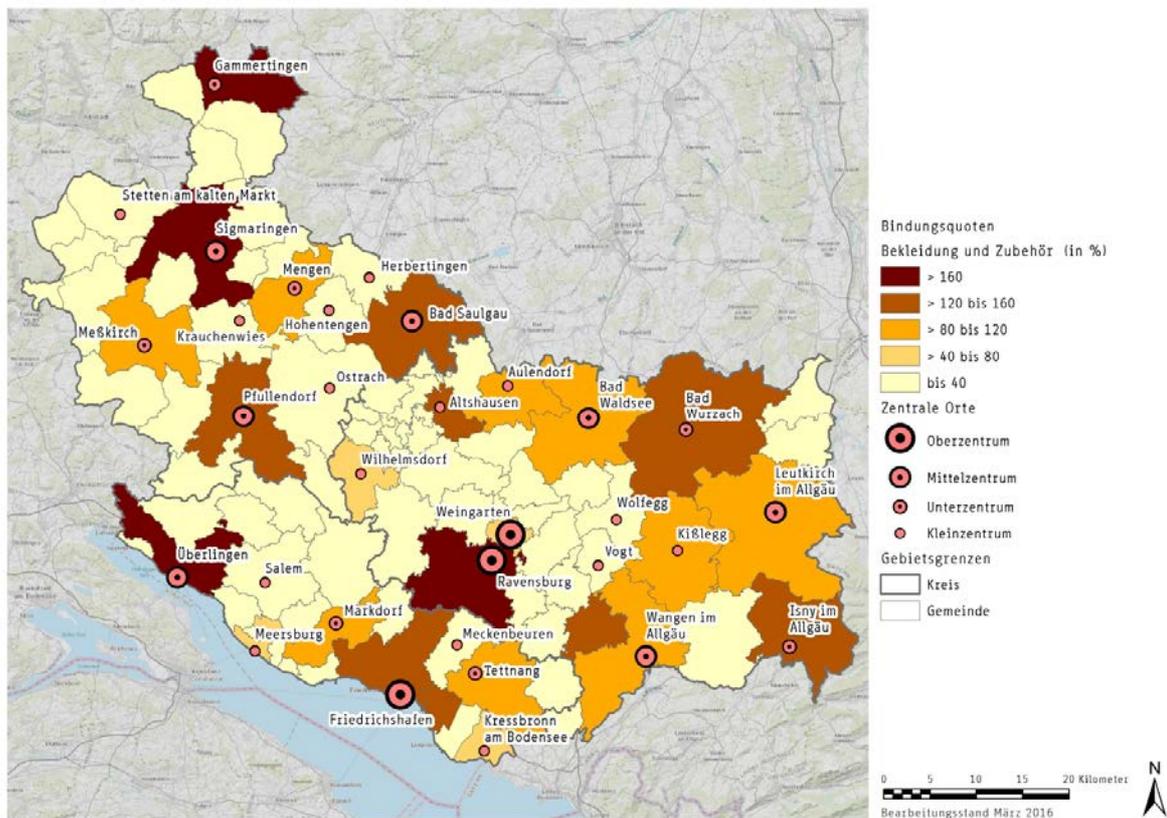
Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Die Bindungsquoten im Sortiment Bekleidung und Zubehör zeigen ebenfalls eine deutliche Konzentration auf die Ober-, Mittel- und Unterzentren (vgl. Karte 7) - entsprechend der überörtlichen Versorgungsfunktion insbesondere der Ober- und Mittelzentren in diesem Sortiment. Die Bindungsquoten liegen hier im Bereich zwischen 80% und 120%, z.T. deutlich darüber.

Demgegenüber weist der Großteil der Kleinzentren eine Bindungsquote von bis zu 40% auf; eine zumindest annähernde rechnerische Vollversorgung ist bei Bindungsquoten von mehr als 80% nur für Aulendorf und Kießlegg festzustellen. Bei den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion liegen die Bindungsquoten bei weniger als

40%; Ausnahmen bilden Altshausen, Amtzell und Eriskirch, die jeweils per Saldo einen Kaufkraftzufluss verzeichnen.

Karte 7: Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Bekleidung und Zubehör



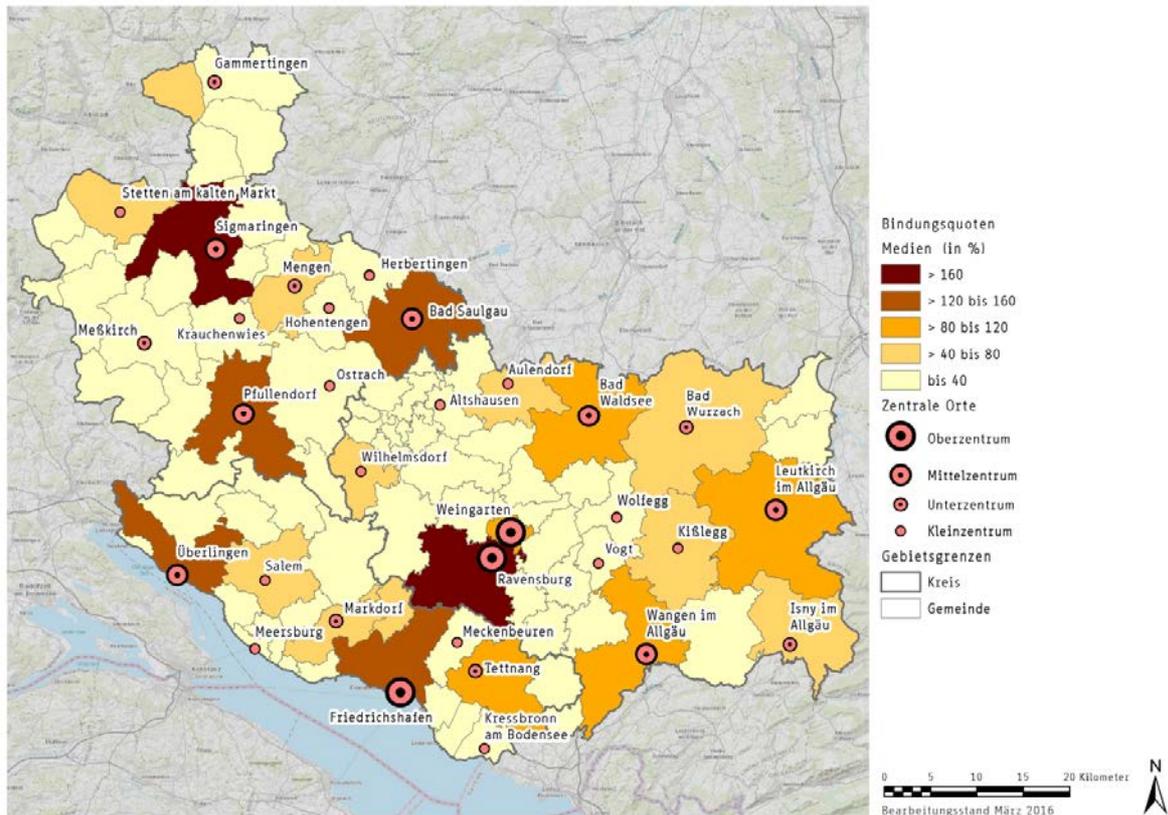
Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Die Bindungsquoten im Sortiment Medien konzentrieren sich - entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion - noch stärker auf die Ober- und Mittelzentren (vgl. Karte 8). Auf der Ebene der Unter- und Kleinzentren fallen die Kaufkraftabflüsse meist höher aus: Die Unterzentren Gammertingen, Meßkirch und Mengen erreichen Bindungsquoten im Bereich bis zu 40%. Bad Wurzach, Isny i.A. und Markdorf von weniger als 60%. Lediglich das Kleinzentrum Tettang weist eine Bindungsquote von 102% und somit per Saldo eine rechnerische Vollversorgung der eigenen Bevölkerung auf. Von den Kleinzentren weist Stetten am kalten Markt mit annähernd 70% die höchste Bindungsquote auf.



Bei den Ober- und Mittelzentren verzeichnen Weingarten, Bad Waldsee, Leutkirch und Wangen Bindungsquoten von rd. 80% bis 90% und somit per Saldo in einem gewissen Maße Kaufkraftabflüsse. In den Ober- und Mittelzentren sind hingegen meist per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.

Karte 8: Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Medien



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

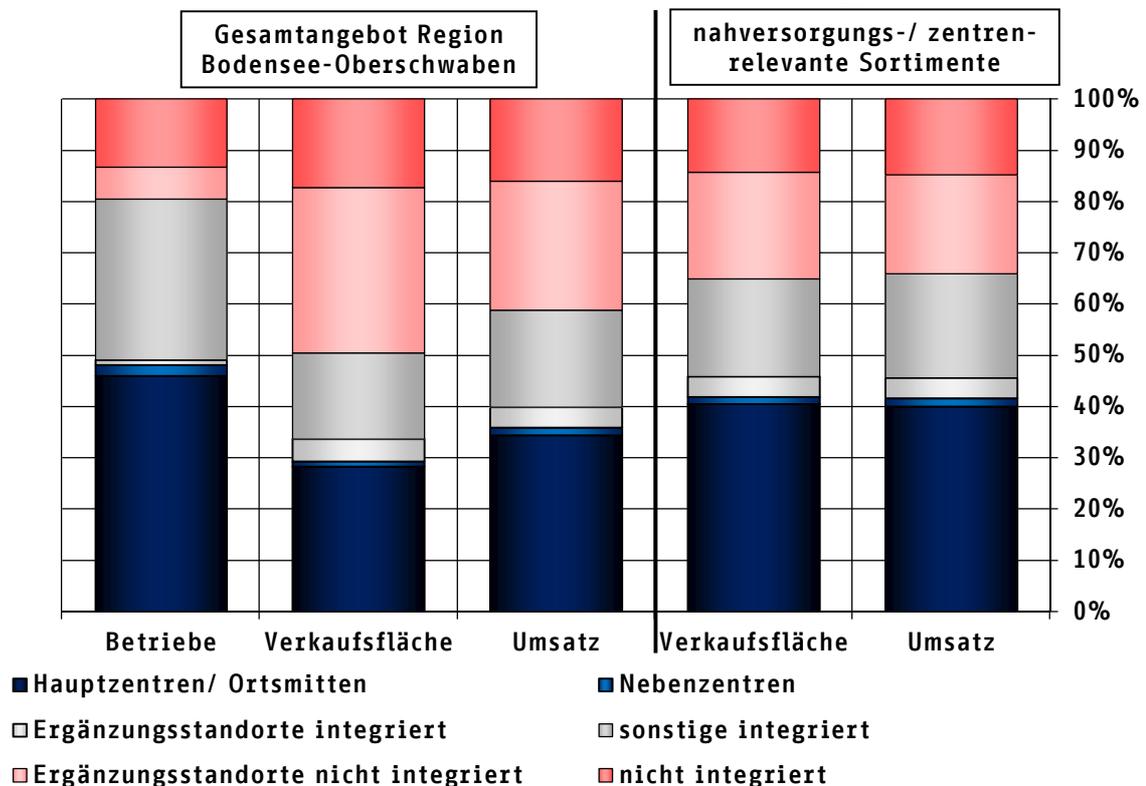
3.2.3 Ist-Situation nach Standorttypen

Wie in Kap. 3.1 beschrieben, wurde das Einzelhandelsangebot auch nach Standorttypen - zentrale Bereiche (im Folgenden auch Zentren), sonstige integrierte Lagen, nicht integrierte Lagen - erfasst. Im Folgenden wird die entsprechende Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Region Bodensee-Oberschwaben bewertet, zumal nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg "Einzelhandelsgroßprojekte

[...] vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden [sollen]⁴².

Von den 4.469 in der Region Bodensee-Oberschwaben angesiedelten Einzelhandelsbetrieben befinden sich rd. 46% in den Haupt- und Nebenzentren sowie Ortsmitten (vgl. Abb. 10). Weitere rd. 32% sind an sonstigen integrierten Standorten (inkl. integrierten Ergänzungsstandorte) angesiedelt.

Abb. 10: Anteile Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Standorttypen



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2014); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

An nicht integrierten Standorten (inklusive nicht integrierten Ergänzungsstandorten) befinden sich rd. 20% der Einzelhandelsbetriebe in der Region Bodensee-Oberschwaben. Diese vereinen jedoch einen Verkaufsflächenanteil von insgesamt rd. 50% auf sich, was insbesondere auf großflächige Betriebe zurückzuführen ist. Der Umsatzanteil der an nicht integrierten Standorten angesiedelten Betriebe ist mit rd. 41% deutlich geringer, bedingt im Wesentlichen durch die vergleichsweise geringen

⁴² Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

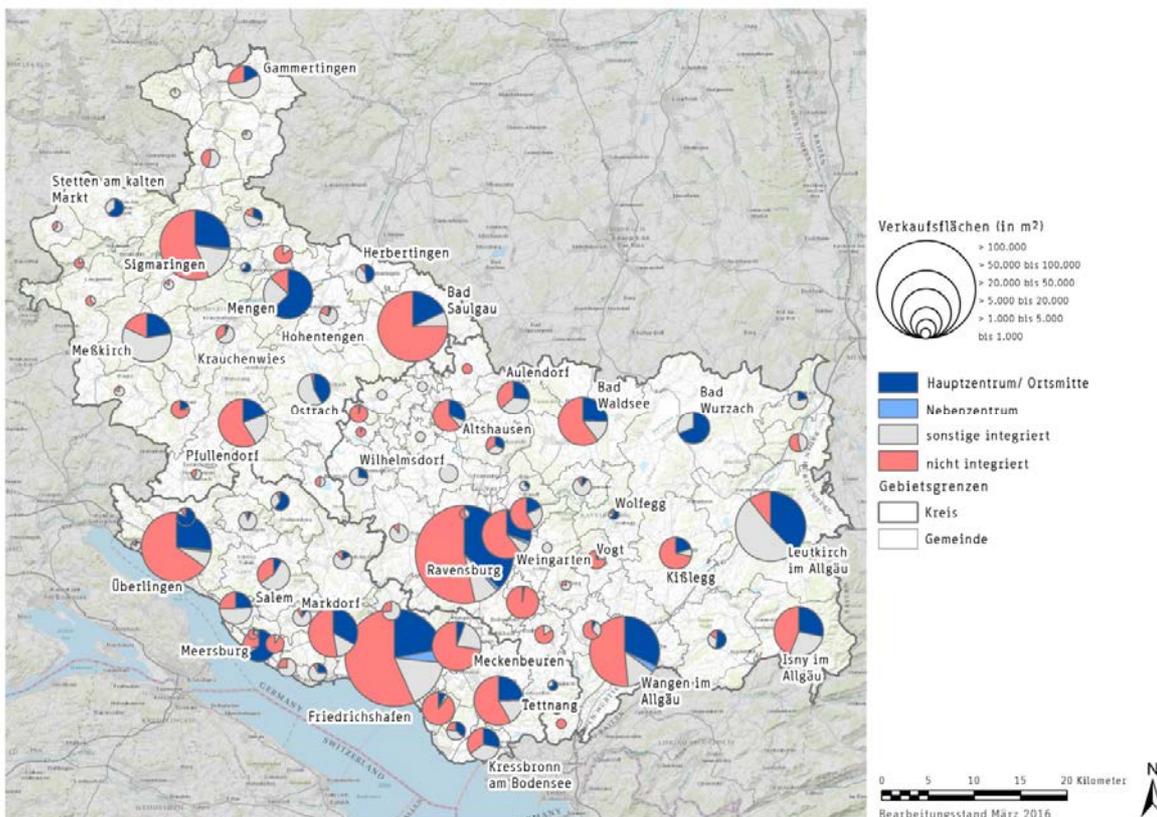


Flächenproduktivitäten von Betrieben mit baumarkt-/ gartencenterspezifischen Kernsortiment oder Kernsortiment Möbel: Diese sind meist an nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Sofern lediglich die Verteilung der nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept 2010 nahversorgung- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente betrachtet wird (vgl. Abb. 10, rechte Säulen), verzeichnen die nicht integrierten Standorte (wiederum inkl. der nicht integrierten Ergänzungsstandorte) vergleichsweise hohe Anteilswerte: Rd. 35% der Verkaufsfläche der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind - entgegen dem o.g. Ziel des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 - an derartigen Standorten angesiedelt; ihr Umsatzanteil beträgt rd. 34%.

Differenziert nach Städten und Gemeinden sind in zahlreichen zentralen und nicht zentralen Orten überdurchschnittlich hohe Anteile von Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten festzustellen (vgl. Karte 9). In den Oberzentren liegen die Anteile im Bereich zwischen rd. 53% und 61%. Besonders hohe Anteilswerte von rd. 65% bis 75% weisen die Mittelzentren Bad Saulgau und Überlingen sowie die Kleinzentren Kißlegg, Meckenbeuren und Vogt auf. In einigen Kommunen ohne zentralörtliche Funktion liegen die Anteile z.T. noch deutlich höher.

Karte 9: Verkaufsflächen nach Standorttypen in den Städten und Gemeinden

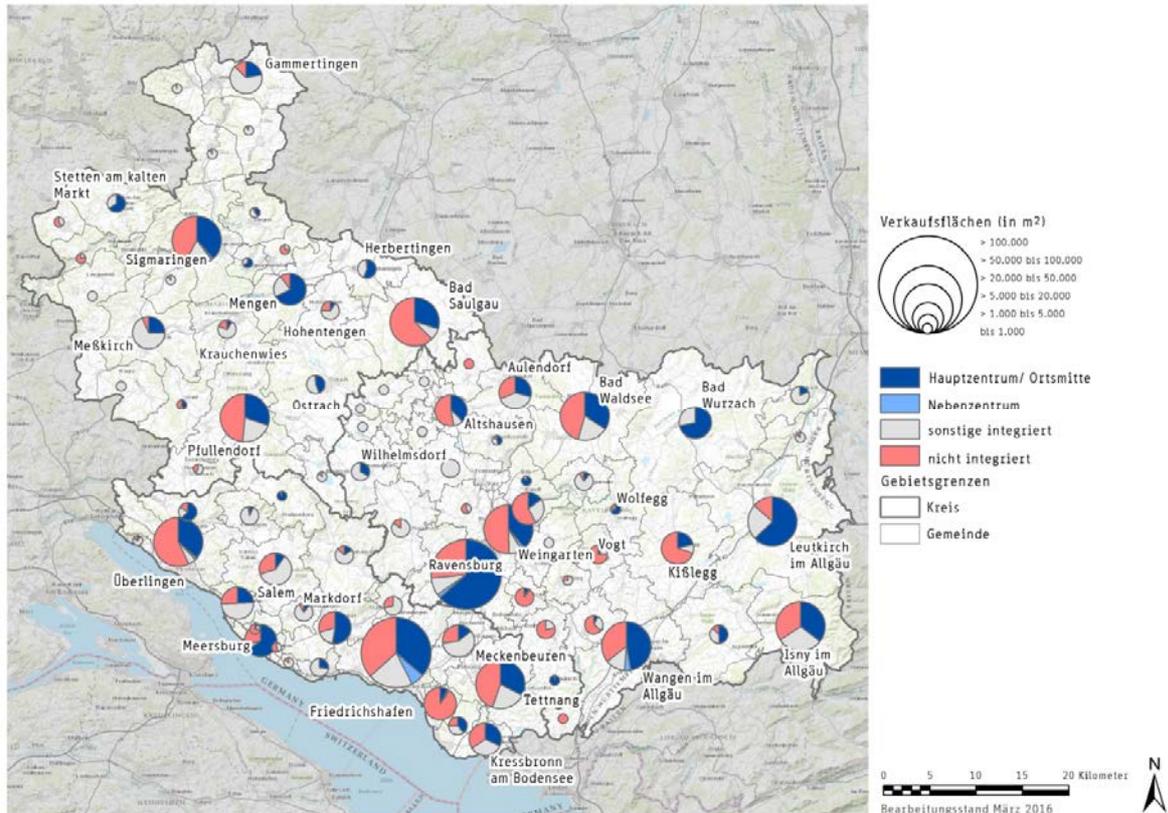


Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sofern nur die nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente herangezogen werden, verzeichnet das Oberzentrum Weingarten - entgegen dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002, s.o. - rd. 50% der Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten und somit einen deutlich über dem regionalen Durchschnittswert von rd. 34% liegenden Anteil. Die Mittelzentren Überlingen und Bad Saulgau weisen Anteilswerte von je etwa 60% auf, die Kleinzentren Kißlegg und Vogt sogar Werte von rd. 70% bzw. 75% (vgl. Karte 10).



Karte 10: Verkaufsflächen nach Standorttypen in den Städten und Gemeinden - zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.2.4 Entwicklung Leitbetriebe ausgewählter Branchen

Nachfolgend wird die Entwicklung von Leitbetrieben ausgewählter Branchen durch eine Gegenüberstellung des Bestands in den Jahren 2008 und 2015 aufgezeigt:

- Vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungen im Bereich der Grund-/ Nahversorgung (vgl. Kap. 2.2.2) und der daraus resultierenden Problematik einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung Lebensmittelbetriebe sowie auch Drogeriemärkte (nicht großflächig und großflächig);
- vor dem Hintergrund des Wettbewerbs zwischen den Standorttypen - insbesondere Zentren vs. nicht integrierte Standorte (vgl. Kap. 3.2.3)- sowie auf Grund ihrer Magnetfunktion großflächige Fachgeschäfte und -märkte ohne Bau-/ Gartenmärkte und Möbelhäuser, d.h. großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit i.d.R. zentrenrelevantem Kernsortiment.

Hinsichtlich der Entwicklung der Lebensmittelbetriebe differenziert nach Betriebsgrößenklassen lässt sich folgende Entwicklung in der Region Bodensee-Oberschwaben feststellen (vgl. Abb. 11):

- Bei den Lebensmittelbetrieben unter 100 m² ist ein Rückgang um rd. 15% zu verzeichnen. Die Anzahl der Lebensmittelbetriebe von 100 bis unter 300 m² jedoch hat sich hingegen leicht um rd. 10% vergrößert. Ein deutlicher Rückgang von rd. 23% ist bei Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 300 bis unter 800 m² zu verzeichnen. Insgesamt ist bei den nicht großflächigen Lebensmittelbetrieben von 2008 bis 2015 ein Rückgang um rd. 13% zu konstatieren.
- Demgegenüber ist bei den Lebensmittelbetrieben von 800 bis unter 1.600 m² Verkaufsfläche ein Zuwachs von rd. 69% festzustellen. Auch bei den Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² und mehr liegt ein Zuwachs von rd. 18% vor. In der Summe stieg die Zahl der großflächigen Lebensmittelbetriebe um rd. 54% bzw. hat sich mehr als verdoppelt.
- Insgesamt betrachtet ist ein leichter Zuwachs in einer Größenordnung von rd. 5% bzw. 14 Betrieben zu verzeichnen.

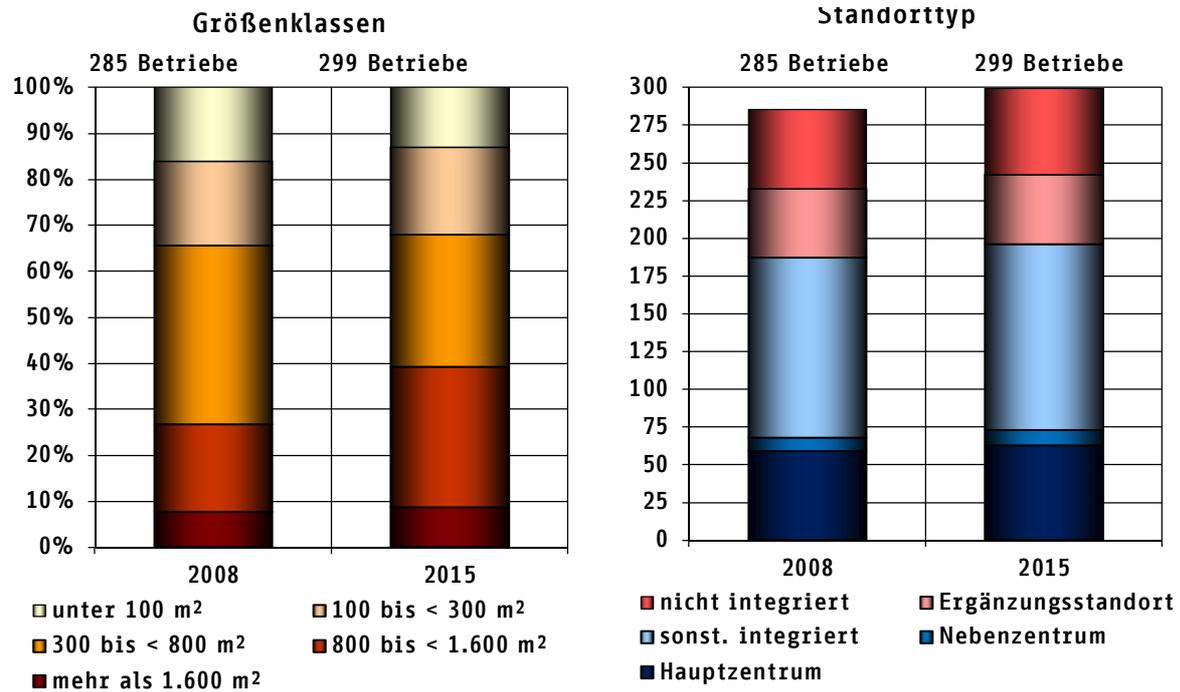
Bezogen auf die Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel in der Planungsregion Bodensee-Oberschwaben von 2008 zu 2015 ist der allgemeine Trend des Rückgangs kleinerer Lebensmittelbetriebe (vgl. Kap 2.2.2) deutlich zu erkennen. Der allgemeine Trend einer sinkenden Anzahl von Lebensmittelbetrieben insgesamt bestätigt sich beim Vergleich von 2008 zu 2015 nicht hingegen nicht.

Nach Standorttypen differenziert sind Zuwächse von 2008 auf 2015 an nahezu allen Standorttypen zu verzeichnen⁴³. Lediglich an den Ergänzungsstandorten blieb die Zahl der Lebensmittelbetriebe unverändert (rd. 14%).

⁴³ Die in diesem Kapitel angeführten Standorttypen entsprechen denjenigen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010.



Abb. 11: Entwicklung der Lebensmittelbetriebe 2008 zu 2015 nach Größenklassen und nach Standorttypen

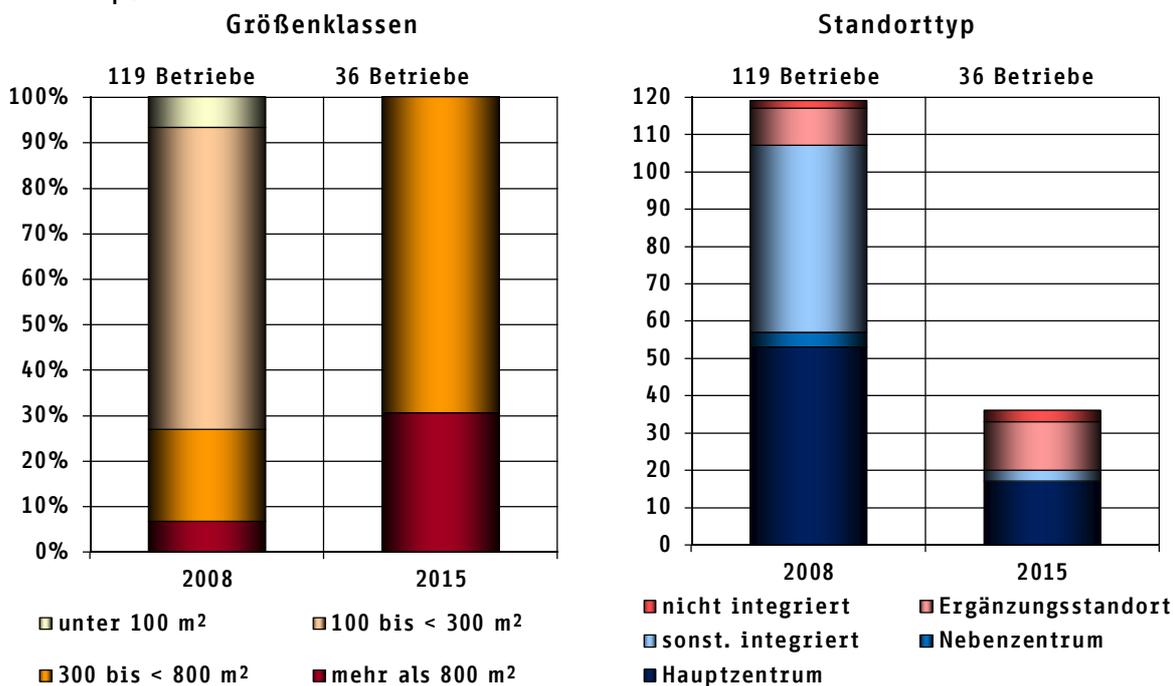


Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Drogeriemärkte wird von der im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2015 stattgefundenen Insolvenz der Firma Schlecker dominiert: Insgesamt sind rd. 70% der Betriebe weggefallen, davon alle Betriebe mit weniger als 300 m² Verkaufsfläche (vgl. Abb. 12). Die Filialen über 300 m² verzeichnen hingegen einen Zuwachs von insgesamt rd. 13%. Insgesamt hat sich die Zahl der Drogeriemärkte von 2008 bis 2015 um rd. 15% verringert. Diese Konzentration bestätigt sich in der Darstellung der Bindungsquoten im Sortiment Drogerie/ Parfümerie in Kap. 3.2.2.

Differenziert nach Standorttypen zeigt sich, dass die relativ kleinen, ehemaligen Schlecker-Filialen an integrierten Standorten angesiedelt waren: Von ehemals 107 Drogeriemärkten in Haupt- und Nebenzentren sowie an sonstigen integrierten Standorten im Jahr 2008 bestehen im Jahr 2015 nur noch 20 Drogeriemärkte. An Ergänzungsstandorten und nicht integrierten Standorten stieg die Anzahl der Drogeriemärkte hingegen relativ deutlich von 12 auf 16 Betriebe an.

Abb. 12: Entwicklung der Drogeriemärkte 2008 zu 2015 nach Größenklassen und nach Standorttypen



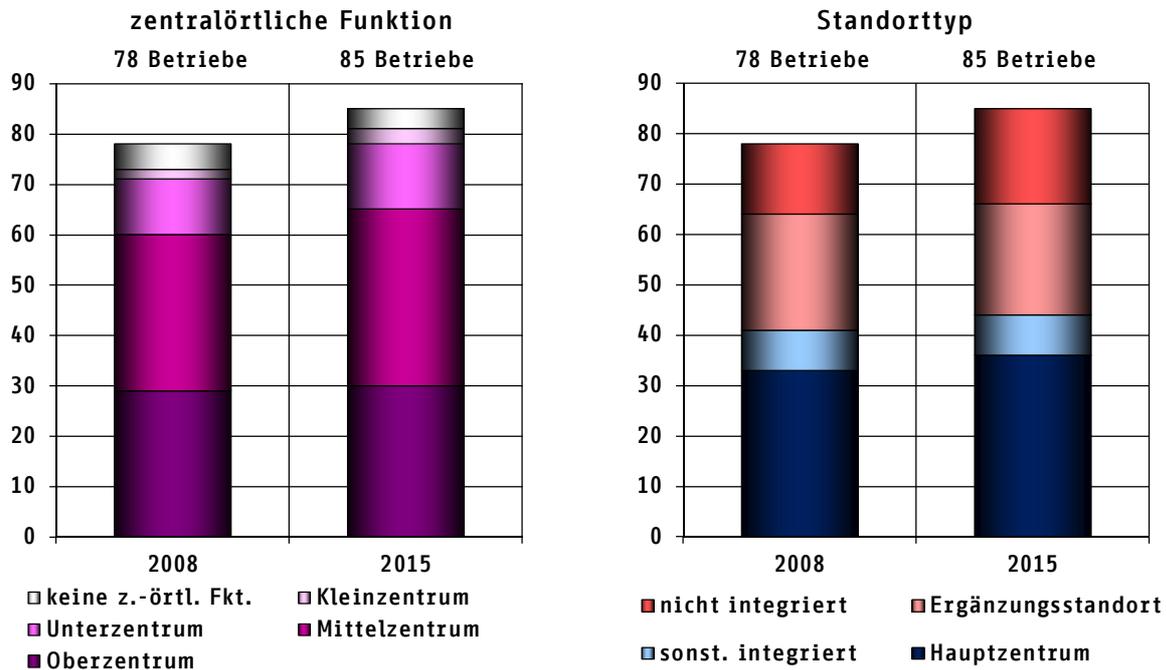
Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

Bei den großflächigen Fachgeschäften und -märkten ohne Bau-/ Gartenmärkte sowie Möbelhäuser kam es zwischen 2008 und 2015 zu einem Zuwachs von insgesamt rd. 9% bzw. sieben Betriebe (vgl. Abb. 13). Dabei verzeichnet die Gesamtheit der Mittelzentren einen Zuwachs um vier Betriebe, die Gesamt der -, Unter- bzw. Kleinzentren von ein bis zwei Betrieben. In Kommunen ohne zentralörtliche Einstufung fiel insgesamt ein Betrieb weg.

Der o.g. Zuwachs der Betriebe hat differenziert nach Standorttypen entgegen landes- und regionalplanerischer Ziele vor allem an nicht integrierten Standorten stattgefunden (fünf Betriebe). Weiterhin ist auch in den Hauptzentren insgesamt ein leichter Anstieg festzustellen (drei Betriebe), während an sonstigen integrierten Standorten keine Veränderung und an den Ergänzungsstandorten insgesamt ein geringfügiger Rückgang (ein Betrieb) zu verzeichnen sind.



Abb. 13: Entwicklung der großflächigen Fachgeschäfte/ -märkte 2008 zu 2015 (ohne Bau-/ Gartenmärkte und Möbelhäuser) nach zentralörtlicher Funktion und nach Standorttyp



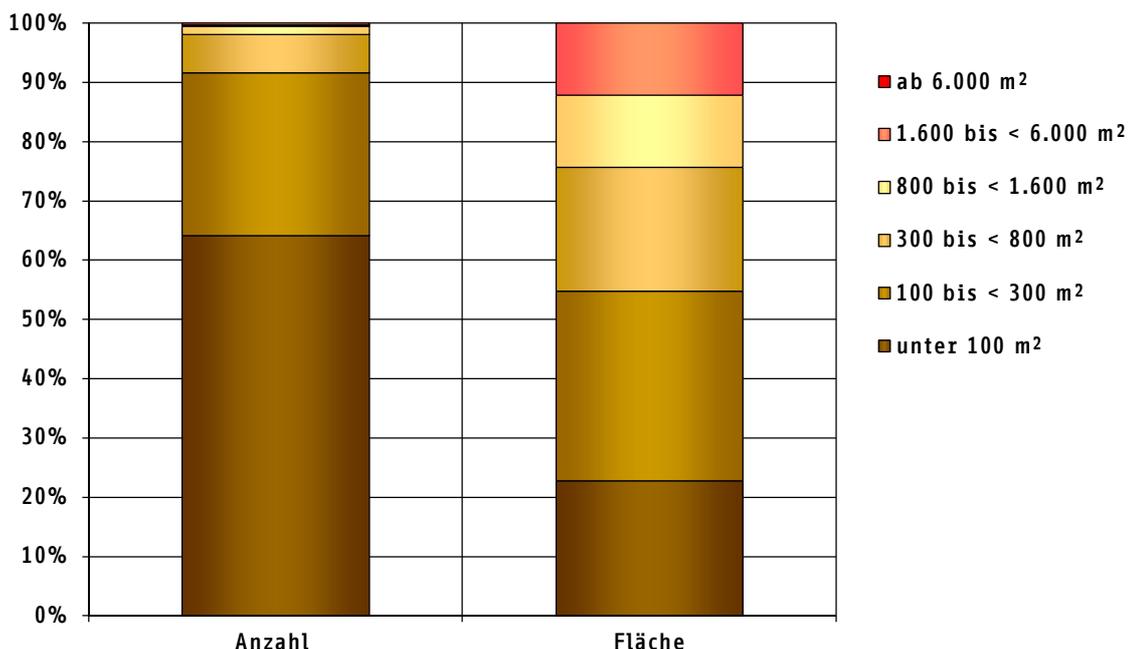
Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

3.3 LEERSTANDSSITUATION

Im Rahmen der Erhebung des Einzelhandels in der Region Bodensee-Oberschwaben wurden insgesamt auch 559 leerstehende Ladengeschäfte, die eine Fläche von insgesamt rd. 72.925 m² aufweisen, erfasst.

Rd. 64% der Leerstände in der Region Bodensee-Oberschwaben weisen eine Fläche von bis zu 100 m² auf (vgl. Abb. 14). Demgegenüber verzeichnen nur rd. 2% der Leerstände eine Fläche von mehr als 800 m². Auf diese entfallen rd. 24% der gesamten Leerstandsfläche, wobei die vergleichsweise hohe Zahl der Leerstände mit bis zu 100 m² einen nahezu ebenso großen Anteil von 23% verzeichnet.

Abb. 14: Größenklassen der Leerstände in der Region Bodensee-Oberschwaben



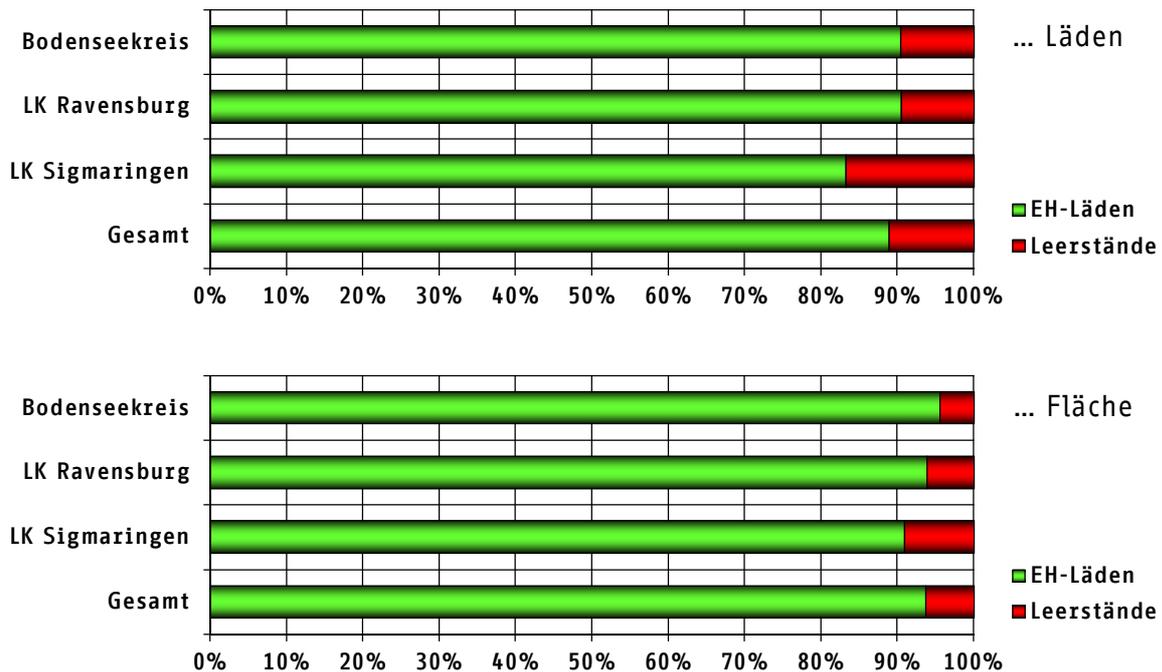
Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

Die differenzierte Betrachtung der Leerstände auf der Ebene der Landkreise zeigt, dass die Anteile der Leerstände mit bis zu 100 m² Fläche im Bodenseekreis mit rd. 70% über dem Durchschnitt von 64% in der Region Bodensee-Oberschwaben liegen. Leerstände mit einer Fläche von mehr als 800 m² erreichen im Landkreis Ravensburg mit rd. 36% einen überdurchschnittlichen (Verkaufs-)Flächenanteil (Gesamtregion rd. 24%).

Weiterhin bezogen auf die Ebene der Landkreise weist der Landkreis Sigmaringen mit rd. 17% die höchsten Leerstandsanteile - bezogen auf die Anzahl der erfassten Ladengeschäfte insgesamt - auf (vgl. Abb. 15). Der Bodenseekreis und der Landkreis Ravensburg liegen mit jeweils rd. 10% unter dem Leerstandsanteil der gesamten Region Bodensee-Oberschwaben (rd. 11%). Auch bezogen auf die gesamte Laden- bzw. Verkaufsfläche (Leerstände bzw. Einzelhandelsbetriebe) verzeichnet der Landkreis Sigmaringen mit rd. 9% den höchsten Anteilswert, gefolgt vom Landkreis Ravensburg mit rd. 6%, was auch dem Anteilswert der Gesamtregion entspricht. Den geringsten Anteil weist mit rd. 4% der Bodenseekreis auf.



Abb. 15: Anteil der Leerstände an Ladengeschäften und Verkaufsflächen auf Ebene der Landkreise



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

Bei der Betrachtung der Leerstandsanteile nach der zentralörtlichen Funktion und nach Ladengeschäften weisen die Unterzentren mit rd. 14% die höchsten Anteile auf (vgl. Abb. 16). Einen leicht überdurchschnittlichen Anteil verzeichnen zudem die Kleinzentren mit rd. 12%. Der geringste Anteil zeigt sich mit rd. 9% in den Mittelzentren.

Bezogen auf die Laden- bzw. Verkaufsfläche verzeichnen hingegen die Kommunen ohne zentralörtliche Funktion mit rd. 10% den höchsten Leerstandsanteil. Überdurchschnittliche Anteile sind zudem für die Kleinzentren mit rd. 9% und für die Unterzentren mit rd. 8% festzustellen. Vergleichsweise geringe Anteilswerte sind für die Ober- und Mittelzentren mit je rd. 5% zu konstatieren.

Abb. 16: Anteil der Leerstände an Ladengeschäften und Verkaufsflächen nach zentralörtlicher Funktion

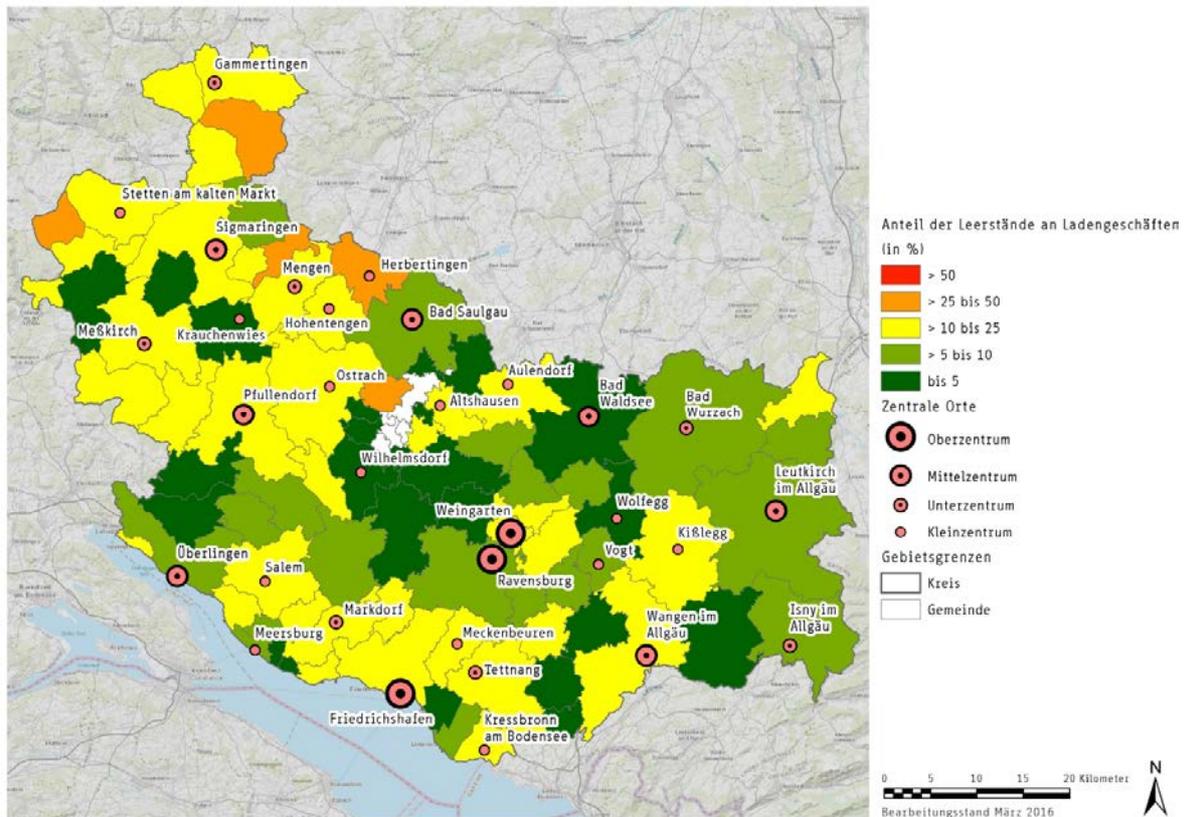


Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

Auf der Ebene der Städte und Gemeinden sind v.a. in einigen Kommunen ohne zentralörtliche Funktion sehr hohe Anteile leerstehender Ladengeschäfte von 25% bis 50% zu konstatieren (vgl. Karte 11). Die höchsten Anteile erreichen mit etwa 40% Hoßkirch und Scheer. Zudem weist das Kleinzentrum Herberlingen einen hohen Anteil von rd. 30% auf. Geringe Anteile von weniger als 5% sind im Mittelzentrum Bad Waldsee, in den Kleinzentren Krauchenwies, Wilhelmsdorf und Wolfegg sowie in mehreren Kommunen ohne zentralörtliche Funktion festzustellen.



Karte 11: Anteil Leerstände an Ladengeschäften in den Städten und Gemeinden

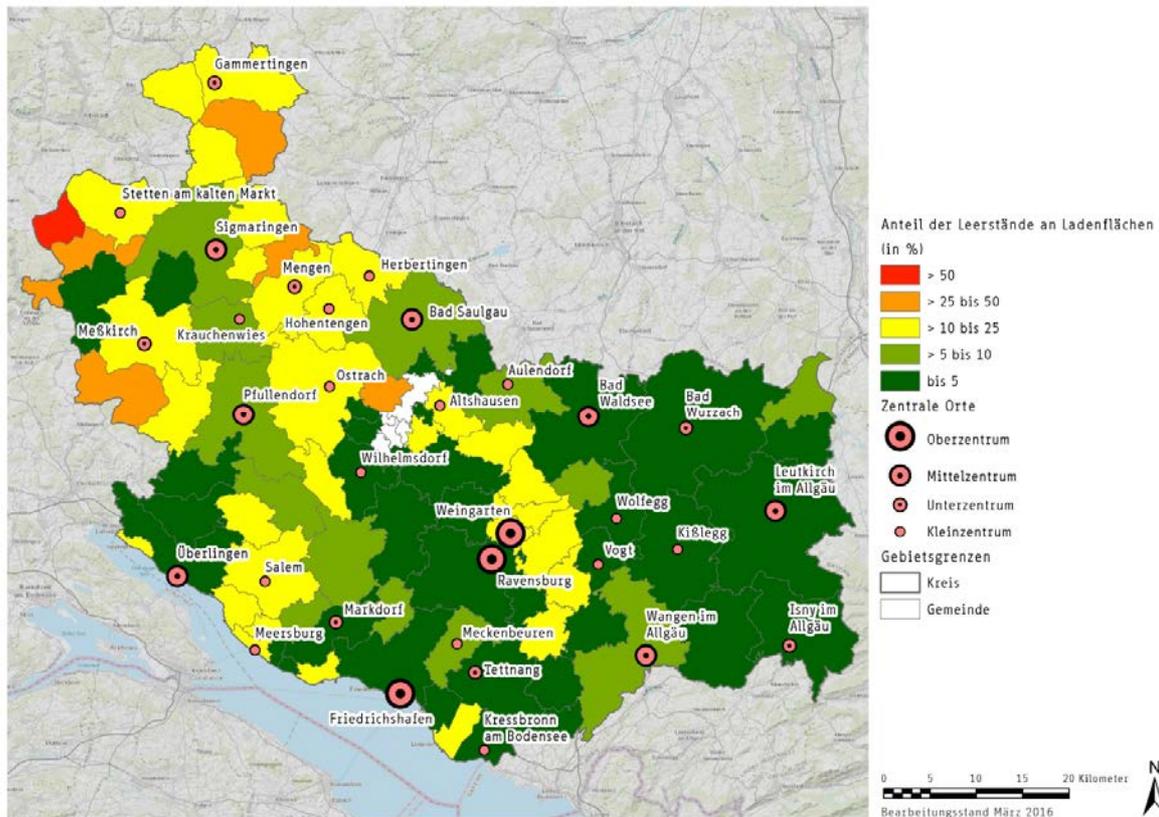


Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Hinsichtlich der (Verkaufs-)Flächenanteile (vgl. Karte 12) weisen lediglich einige Kommunen ohne zentralörtliche Funktion sehr hohe Anteile von mehr als 25% auf; in Schwenningen liegt der entsprechende Anteil sogar bei 79%.

In den Ober- und Mittelzentren sind mit Ausnahme von Weingarten (rd. 14%) vergleichsweise geringe verkaufsflächenbezogene Leerstandsanteile von bis zu 10% zu verzeichnen. Von den Unterzentren weisen Bad Wurzach, Isny i.A., Markdorf und Tettang Flächenanteile von bis zu 5% auf; Gammertingen, Mengen und Meßkirch verzeichnen hingegen deutlich überdurchschnittliche Anteilswerte von rd. 20% bis 25%. Weiterhin sind für mehrere Kleinzentren Anteile von mehr als 10% zu verzeichnen; der höchste Anteil ist für Herbertingen mit rd. 20% zu konstatieren.

Karte 12: Anteil Leerstandsflächen an Verkaufsflächen in den Städten und Gemeinden



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.4 NAHVERSORGUNGSSITUATION

Die Bedeutung einer wohnort- bzw. wohnungsnahen Grundversorgung spiegelt sich in den Ausnahmeregelungen zum Konzentrationsgebot großflächigen Einzelhandels des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 wider: Demnach kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist⁴⁴.

Insgesamt betrachtet liegt in der Region Bodensee-Oberschwaben im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), das für die Grund-/ Nahversorgung von besonderer Bedeutung ist, bei einer Bindungsquote von rd. 103% eine rechnerische Vollversorgung vor. Quantitativ betrachtet wird somit die regionale

⁴⁴ Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).



Nachfrage durch das regionale Angebot gedeckt, wobei jedoch teilregional und kommunal deutliche Unterschiede zu verzeichnen sind (vgl. Kap. 3.2.2, insbesondere Karte 3, S. 32).

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in der Region Bodensee-Oberschwaben sind die Siedlungsstrukturen einerseits und die Standortanforderungen der Betreiber andererseits zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen und Kenntnissen des Büros Dr. Acocella, basierend auf zahlreichen Einzelhandelserhebungen, Händlerbefragungen und Gesprächen mit Betreibern von Lebensmittelbetrieben,

- ein kleines Lebensmittel-SB-Geschäft - vergleichbar einem "Tante-Emma-Laden" - im unmittelbaren Einzugsgebiet (Stadt-/ Ortsteil bzw. Wohnsiedlungsbereich des Geschäftsstandorts) rd. 1.000 Einwohner benötigt und keine Konkurrenzbetriebe in diesem Gebiet angesiedelt sein dürfen,
- die Mindestverkaufsfläche von Lebensmitteldiscountern bei Neuansiedlungen - in Abhängigkeit des Betreibers - bei rd. 800 bis 1.200 m² liegt,
- die Mindestverkaufsfläche eines Supermarkts rd. 1.200 bis 1.500 m² beträgt, wobei je nach Region auch deutlich höhere Anforderungen seitens der Betreiber gestellt werden.

Die nachfolgende Darstellung zeigt - differenziert nach Einwohnerzahl der Kommunen - welche Nahversorgungsqualität mindestens vorliegt. Dabei werden folgende Nahversorgungsstandards unterschieden⁴⁵:

- Mindestens ein Lebensmittelbetrieb ab 200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel-SB-Markt, Supermarkt, Biomarkt, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhaus)⁴⁶,
- mindestens ein Lebensmittelbetrieb bis 200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel-SB-Geschäft, Bioladen/ Reformhaus),
- mindestens ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger),

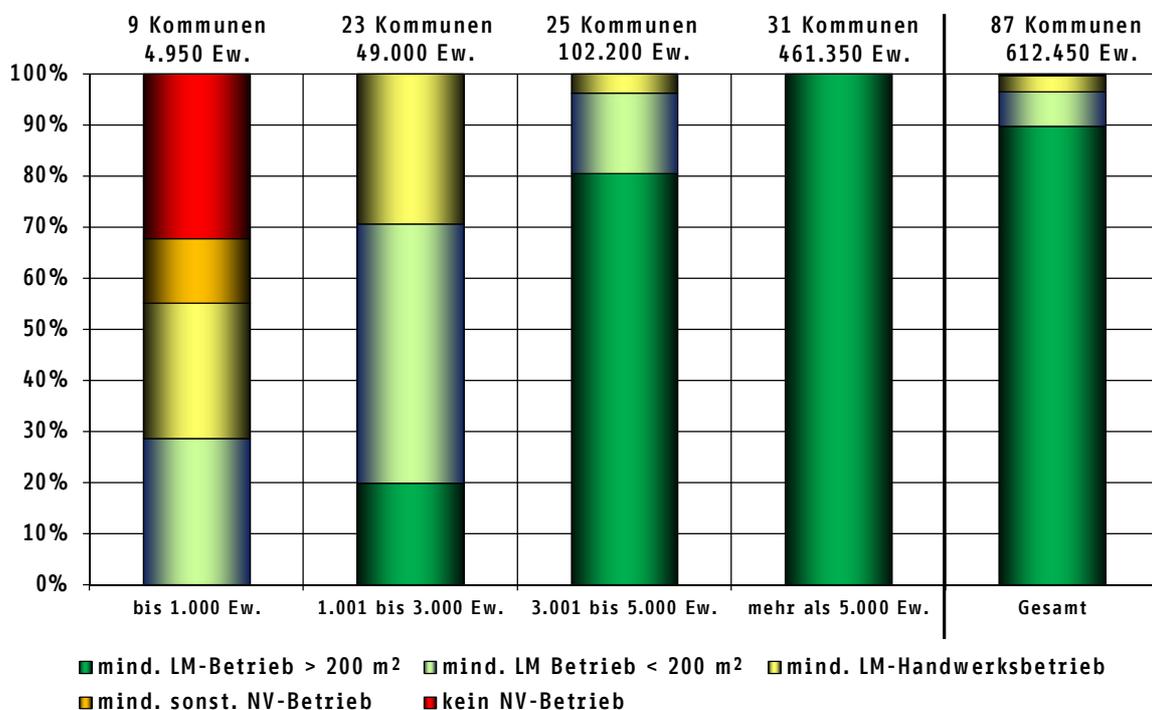
⁴⁵ Dabei wird jede Kommune der jeweils höchsten Nahversorgungskategorie, die sie erfüllt, zugeordnet. D.h., dass z.B. bei Vorhandensein eines Lebensmittelbetriebs mit einer Verkaufsfläche von bis 200 m² auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Lebensmittelfachgeschäfte in der Kommune ansässig sein können, jedoch kein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² besteht.

⁴⁶ Für Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 m² wird i.d.R. angenommen dass ein für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend breites und tiefes Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel besteht und zudem Rand- und Ergänzungssortimente wie z.B. Drogeriewaren in ebenfalls hinreichendem Maße vorgehalten werden. Teilweise weisen jedoch auch kleinere Lebensmittelbetriebe ein derartig vielfältiges Angebot auf.

- mindestens ein sonstiger Nahversorgungsbetrieb (Lebensmittelfachgeschäft, Getränkemarkt, Hofladen, Tankstelle, u.Ä.),
- kein stationärer Nahversorgungsbetrieb, d.h. allenfalls mobiler Nahversorgungsbetrieb (Bäckereiverkaufswagen o.Ä.).

Insgesamt verzeichnen 90% der Kommunen der Region Bodensee-Oberschwaben mindestens einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² und verfügen damit - ungeachtet der örtlichen Siedlungsstrukturen - über eine hinreichende Nahversorgungsmöglichkeit (vgl. Abb. 17). Bei den Kommunen mit mehr als 5.000 Einwohnern ist diesbezüglich eine vollständige Versorgung gegeben, bei den Kommunen mit 3.000 bis zu 5.000 Einwohnern ist dies immerhin bei rd. 80% der Fall. Bei den Kommunen zwischen 1.000 und 3.000 Einwohnern weisen nur rd. 20% einen Lebensmittelbetrieb mit hinreichend vielfältigem Angebot auf, in den Kommunen mit bis zu 1.000 Einwohnern ist kein entsprechendes Lebensmittelangebot vorhanden. 32% der Kommunen mit bis zu 1.000 Einwohnern weisen keinen stationären Nahversorgungsbetrieb auf. In den o.g. Werten spiegeln sich deutlich die Standortanforderungen der Betreiber an die (Mindest-)Einwohnerzahl im Einzugsbereich wider.

Abb. 17: Nahversorgungsqualität der Kommunen nach Einwohnerklassen

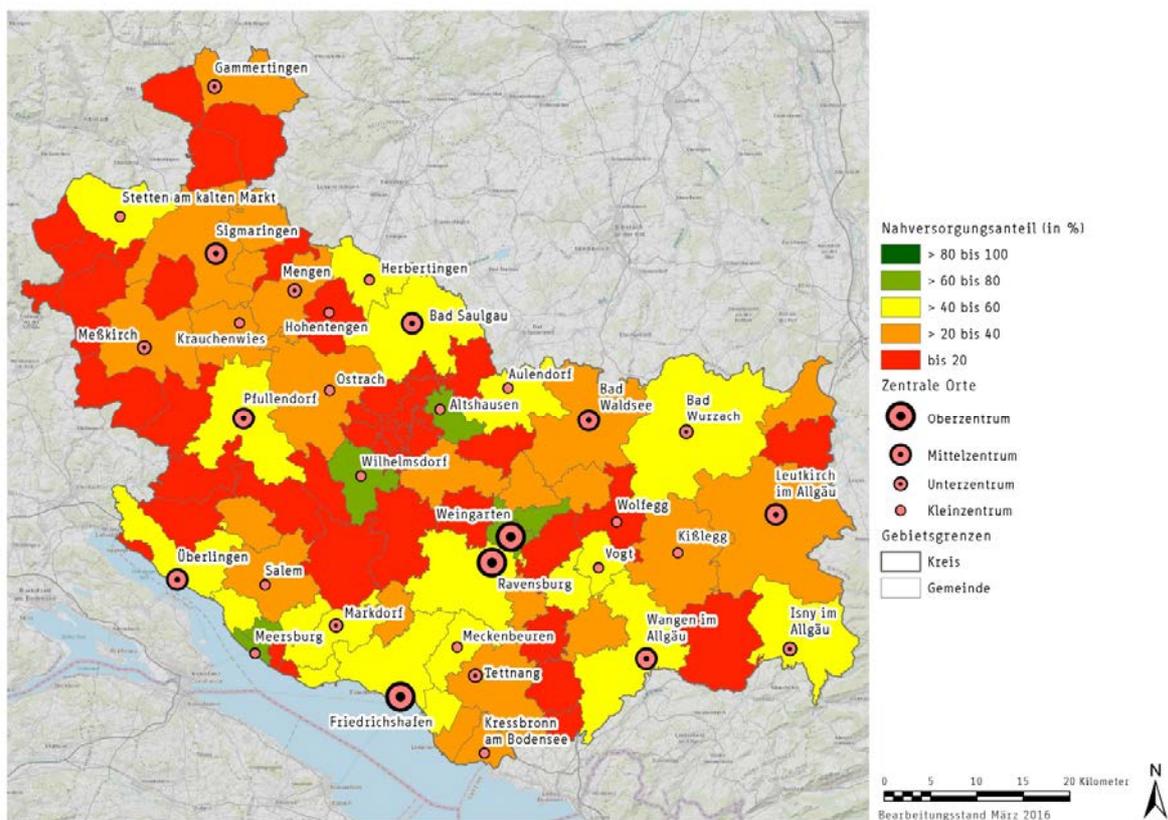


Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen



Der Nahversorgungsanteil gibt an, welcher Teil der Bevölkerung im eigentlichen Sinne, d.h. fußläufig, nahversorgt ist. Zur Bestimmung dieses Nahversorgungsanteils wurde um jeden Lebensmittelbetrieb ab einer Verkaufsfläche von 200 m² ein 500-Meter-Radius gezogen (vgl. Karte 13). Die innerhalb der Radien wohnende Bevölkerung der Region Bodensee-Oberschwaben ist durch (mindestens) einen Lebensmittelbetrieb mit umfassendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel im eigentlichen Sinne, d.h. fußläufig, nahversorgt.

Karte 13: Nahversorgungsqualität in den Städten und Gemeinden in der Region Bodensee-Oberschwaben - 500 Meter Radius



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

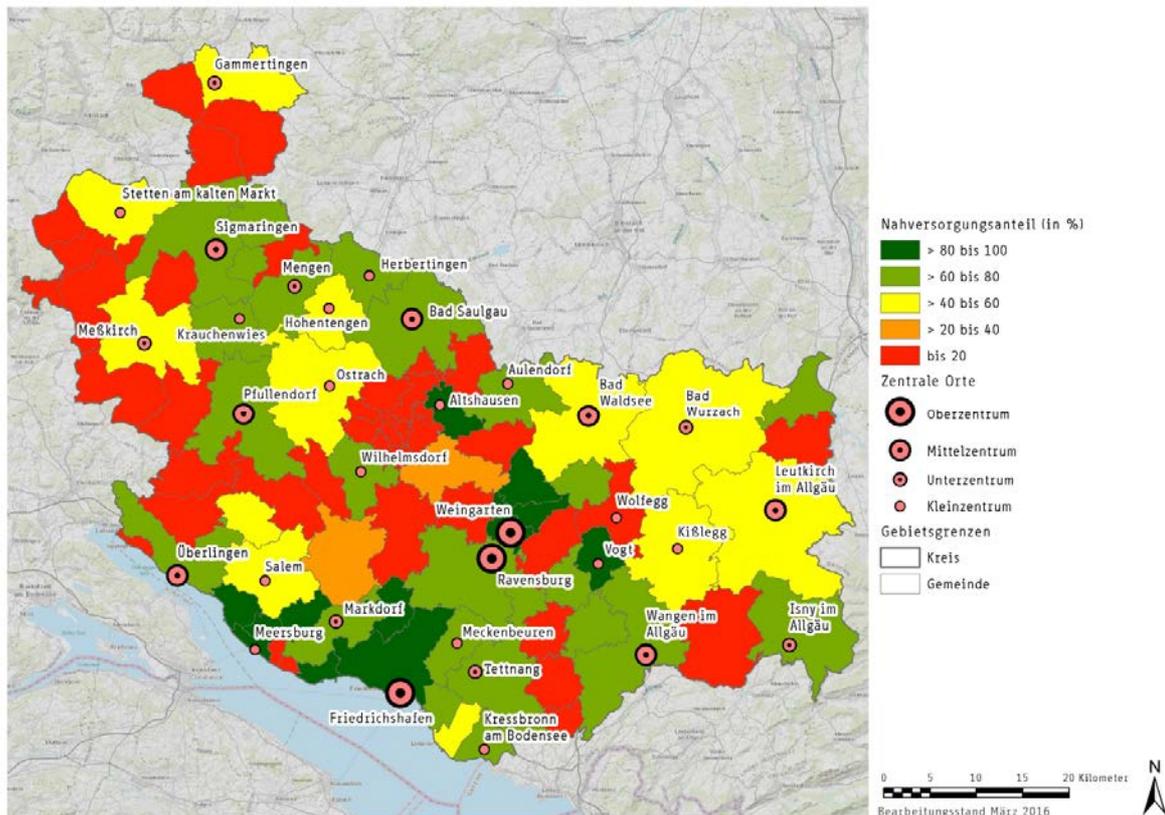
Der Nahversorgungsanteil insgesamt liegt bei 47%. Auffällig ist die große Zahl an Städten und Gemeinden, die lediglich Nahversorgungsanteile von bis zu 40% aufweisen. Die geringen Anteilswerte sind bedingt

- zum einen durch die hohe Anzahl kleinerer und kleiner Kommunen ohne Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichend vielfältigen Angebot (s.o.)

- zum anderen durch die örtlichen Einzelhandels- und Siedlungsstrukturen, d.h. beispielweise durch Standorte von Lebensmittelbetrieben ohne Bezug zur Wohnbebauung oder Stadt-/ Ortsteile mit geringen, die Standortanforderungen der Betreiber nicht erfüllenden Einwohnerzahlen.

Davon ausgehend, dass das Einkaufsverhalten in dünn besiedelten Gebieten auf längere Wege eingestellt ist und tendenziell weitere Wege in Kauf genommen werden, wurden zur Messung des Anteils nahversorgter Einwohner zudem 1.000-Meter-Umkreise um die Lebensmittelbetriebe mit umfassendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel herangezogen. Der Anteil der nahversorgten Bevölkerung erhöht sich dabei auf 68% (vgl. Karte 14).

Karte 14: Nahversorgungsqualität in den Städten und Gemeinden in der Region Bodensee-Oberschwaben - 1.000 Meter Radius



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

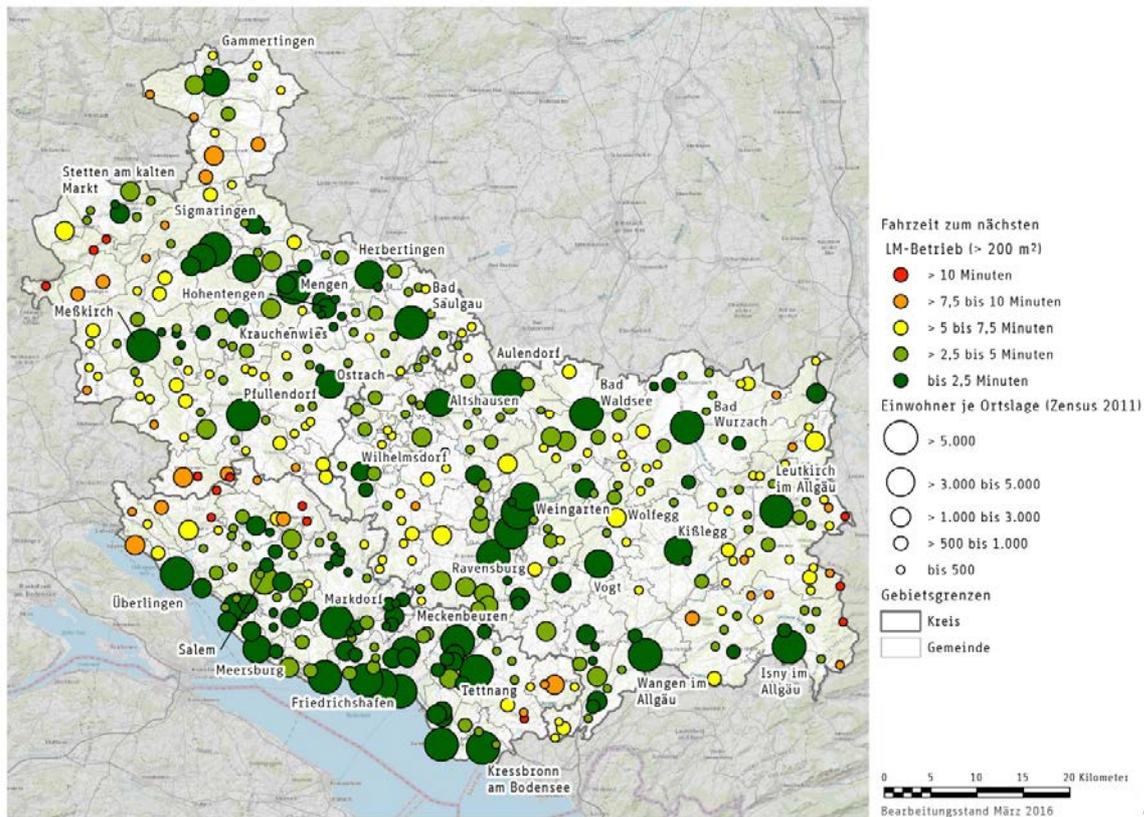
Es wird deutlich, dass trotz deutlich höherer Nahversorgungsanteile, insbesondere in den zentralen Orten, zahlreiche Kommunen weiterhin unterdurchschnittliche Nah-



versorgungsanteile aufweisen. Dabei können wiederum die bei den 500 Meter-Umkreisen dargestellten Aspekte zu den Ursachen hierfür angeführt werden.

In Karte 15 sind die klassifizierte Pkw-Fahrzeiten der Ortslagen⁴⁷ bis zum nächstgelegenen Lebensmittelbetrieb dargestellt. Entfernungen von mehr als fünf Fahrminuten sind dabei z.B. für zahlreiche Ortslagen im Bereich nördlich von Überlingen, im Bereich Meßkirch, nördlich von Sigmaringen und auch im südöstlichen Bereich der Region Bodensee-Oberschwaben im Landkreis Ravensburg zu erkennen. Eine wohnortnahe Grund-/ Nahversorgung kann für die entsprechenden Ortslagen nicht konstatiert werden.

Karte 15: Pkw-Fahrzeit (klassifiziert) bis zum nächsten Lebensmittelbetrieb mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche nach Ortslagen

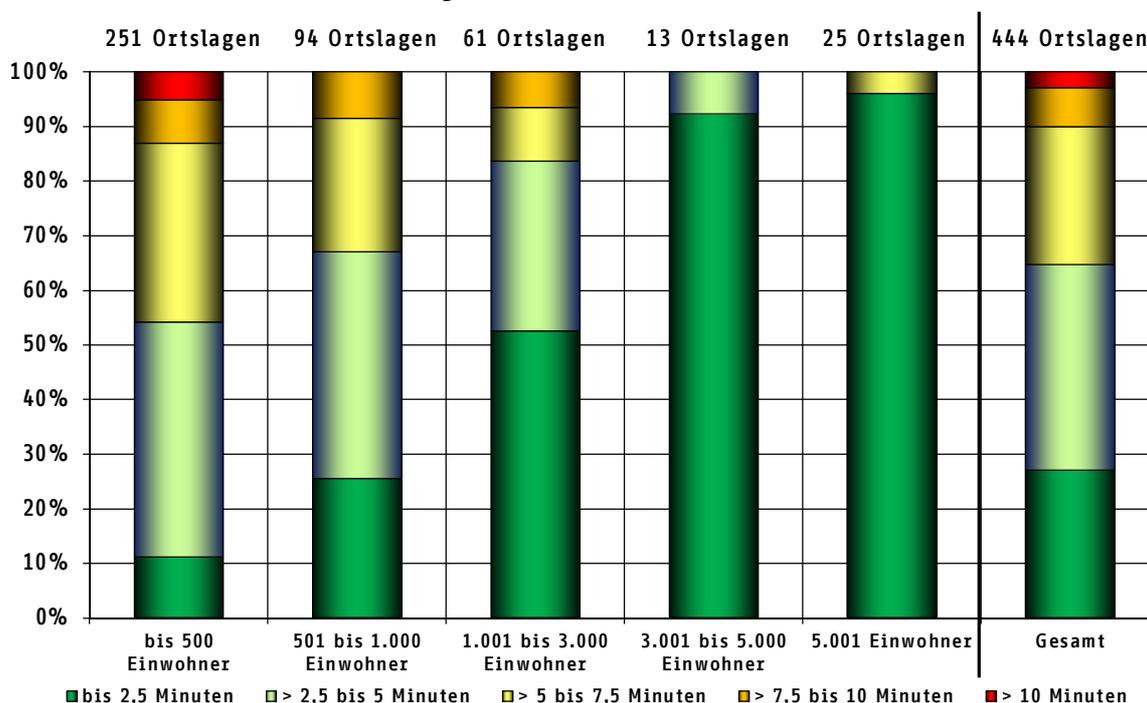


Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; © GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert); eigene Berechnungen; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

⁴⁷ Ortslagen entsprechen den Stadt- und Ortsteilen der Kommunen, sofern diese nicht räumlich-siedlungsstrukturell zusammenhängen.

Abb. 18 zeigt die klassifizierte Pkw-Fahrzeiten bis zum nächsten Lebensmittelbetrieb mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche nach klassifizierten Einwohnerzahlen der Ortslagen. Insgesamt betrachtet liegt bei rd. einem Drittel der Ortslagen der nächste Lebensmittelbetrieb mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche mehr als fünf Pkw-Fahrminuten entfernt. Gewichtet nach Einwohner betrifft dies - da es sich vor allem um Ortslagen mit bis zu 1.000 Einwohnern handelt - etwa 10% der Bevölkerung der Region Bodensee-Oberschwaben.

Abb. 18: Pkw-Fahrzeit (klassifiziert) bis zum nächsten Lebensmittelbetrieb mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche nach Ortslagen



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; © GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert); eigene Berechnungen

3.5 ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT DER IST-SITUATION IM EINZELHANDEL

Insgesamt sind auf Basis der Bestandserhebungen von Februar bis April 2015 in der Region Bodensee-Oberschwaben 4.469 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.087.700 m² zu verzeichnen. Im Vergleich zur Einzelhandelssituation von 2008, welche die Grundlage für das Regionale Einzelhandelskonzept von 2010 bildete, ging die Anzahl der Betriebe mit rd. 1,4% zurück, während die Verkaufsfläche um rd. 1,4% anstieg. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb erhöhte sich - analog



zum bundesweiten Trend - von rd. 210 m² auf rd. 245 m². Dennoch weisen knapp zwei Drittel der Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² auf; diese Betriebe sind - je nach Branche - in ihrem Fortbestand tendenziell langfristig gefährdet.

Sortimentsbezogen entfällt auf das für die Grund-/ Nahversorgung im besonderen Maße wesentliche Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 23% der größte Verkaufsflächenanteil. Relativ hohe Verkaufsflächenanteile erzielen zudem das innenstadtprägende Sortiment Bekleidung und Zubehör mit rd. 12% und die nicht zentrenrelevanten Sortimente baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente und Möbel, Antiquitäten mit rd. 16% und rd. 13%.

In nahezu allen Sortimenten liegt eine - zumindest annähernde - rechnerische Vollversorgung oder per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss vor. Im Sortiment Sport/ Freizeit ist per Saldo sogar ein deutlicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse sind hingegen in den Sortimenten Blumen/ Zoo, Bücher, Spielwaren und Medien zu verzeichnen; diese können zumindest teilweise auf Direktvermarkter bzw. auf den (Online-)Versandhandel zurückgeführt werden.

Die Gesamtbindungsquoten der Städte und Gemeinden sowie insbesondere die beispielhaft dargestellten Bindungsquoten in den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung und Zubehör sowie Medien zeigen eine deutliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf die Ober- und Mittelzentren sowie in geringerem Maße auf die Unterzentren. Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots steht sowohl insgesamt betrachtet als auch auf Sortimentsebene überwiegend im Einklang mit dem Zentrale-Orte-System, insbesondere bezogen auf die höherzentralen Orte.

Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, das für die Grund-/ Nahversorgung von besonderer Bedeutung ist (s.u.), zeigt die Darstellung der Bindungsquoten eine breitere Verteilung des Angebots, wobei jedoch einerseits einige Kommunen mit mittel-, unter- und kleinzentraler Funktion per Saldo in hohem Maße Kaufkraft von außerhalb binden und andererseits zahlreiche Kommunen ohne zentralörtliche Funktion einen per Saldo sehr hohen Kaufkraftabfluss aufweisen.



Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie, das ebenfalls für die Grund-/ Nahversorgung von hoher Bedeutung ist, ist eine noch deutlich höhere Konzentration auf die zentralen Orte - und hier auch auf Kommunen mit oberzentraler Versorgungsfunktion - festzustellen. Dieser Rückzug aus der Fläche wird in hohem Maße durch die zwischenzeitlichen Standortanforderungen der Betreiber von Drogeriemärkten bedingt.

In den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten - bezogen auf die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 - ist insgesamt betrachtet ein vergleichsweise großer Teil des Angebots (rd. 35%) an nicht integrierten Standorten angesiedelt, an denen es in Konkurrenz zu den Zentren oder zu Nahversorgungsstandorten steht. In den für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie wird jeweils annähernd die Hälfte des Umsatzes an nicht integrierten Standorten, d.h. an Standorten ohne Bezug zur Wohnbebauung, erzielt.

Bezüglich der Entwicklung von Leitbetrieben wird der allgemeine Trend des Wegfalls nicht großflächiger Lebensmittelbetriebe durch die entsprechende Entwicklung in der Region Bodensee-Oberschwaben von 2008 zu 2015 bestätigt. Entgegen dem allgemeinen Trend nahm jedoch die Anzahl der Lebensmittelbetriebe insgesamt - nahezu unabhängig vom Standorttyp - zu. Diese Entwicklung bedeutet eine quantitative, jedoch nicht unbedingt eine räumlich-qualitative Angebotsverbesserung: Diesbezüglich sind die Veränderungen hinsichtlich der einzelnen Standorttypen sowie die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe von Bedeutung.

Bei den Drogeriemärkten ist auf Grund des zwischenzeitlichen Wegfalls der Betriebe der Fa. Schlecker eine deutliche Konzentration auf relativ wenige, meist größere bzw. großflächige Betriebe festzustellen, die sich i.d.R. in den Ober-, Mittel- und Unterzentren der Region und hier nur noch zur Hälfte in den Hauptzentren bzw. an sonstigen integrierten Standorten befinden.

Die Zahl der großflächigen Fachgeschäfte und -märkte ohne Bau-/ Gartenmärkte sowie Möbelhäuser, die insbesondere in Zentren eine Magnetfunktion übernehmen (sollen), stieg zwischen 2008 und 2015 zwar an; dieser Anstieg fand jedoch - entge-



gen landes- und regionalplanerischer Ziele - überwiegend an nicht integrierten Standorten statt.

Hinsichtlich der Leerstandssituation liegen überdurchschnittliche Anteilswerte insbesondere für die Unterzentren sowie für die Kleinzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion vor. Hierbei sind jedoch deutliche kommunale Unterschiede festzustellen.

Bei der Nahversorgungssituation liegt quantitativ und regionsweit betrachtet im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk eine rechnerische Vollversorgung vor. Räumlich-strukturell differenziert ist eine Nahversorgung vor Ort durch einen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichend vielfältigen Angebot in zahlreichen kleinen und kleineren Kommunen mit bis zu 3.000 Einwohnern nicht gegeben. Hier spiegeln sich die Standortanforderungen der Betreiber wieder, die einer flächendeckenden Grundversorgung zuwider laufen.

Insgesamt lässt sich bezüglich der Einzelhandelssituation in der Region Bodensee-Oberschwaben feststellen, dass

- regionsweit in nahezu allen Sortimenten in etwa eine rechnerische Vollversorgung oder per Saldo ein leichter bis deutlicher Kaufkraftzufluss vorliegt,
- ein regionsweiter Kaufkraftabfluss in einigen vom Onlinehandel in besonderem Maße betroffenen Sortimenten zu verzeichnen ist,
- sich das Einzelhandelsangebot in den zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem zentralörtlichen (Versorgungs-)System im Wesentlichen auf die Ober- und Mittelzentren der Region konzentriert,
- eine derartige Konzentration jedoch auch für das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen ist - bedingt durch die großen, tendenziell zunehmenden Verkaufsflächen bei Drogeriemärkten,
- in dem für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zahlreiche kleine und kleinere Kommunen mit bis zu 3.000 Einwohnern (und meist ohne zentralörtliche Funktion) kein bzw. nur ein geringes/ rudimentäres Angebot aufweisen und keine flächendeckende Nahversorgung besteht - bedingt durch die Standortanforderungen der Betreiber einerseits



und durch die Siedlungsstrukturen, d.h. die geringen Einwohnerzahlen dieser Kommunen oder von Ortslagen, andererseits,

- in den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt betrachtet ein beträchtlicher Teil des Angebots - gut ein Drittel - entgegen landes- und regionalplanerischer Ziele an nicht integrierten Standorten angesiedelt, an denen es in Konkurrenz zu Zentren oder zu Nahversorgungsstandorten steht
- überdurchschnittliche Leerstandsquoten vor allem für die Unterzentren sowie für die Kleinzentren und Kommunen ohne zentralörtliche Funktion festzustellen sind, wobei jedoch innerhalb dieser Gruppen deutliche kommunale Unterschiede bestehen.



4. VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSPROGNOSE

Das Regionale Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben stellt die Basis für eine mittel- bis langfristige Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Region dar: Die zukünftige Funktionsfähigkeit der Region insgesamt sowie von Teilbereichen, von Innenstädten bzw. Vorranggebieten sowie die Nahversorgungsstrukturen hängen in hohem Maße davon ab, in welchem Umfang und an welchen Standorten bzw. Standorttypen zusätzliche Einzelhandelsflächen realisiert werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll bzw. erforderlich, quantitative Entwicklungsperspektiven - soweit bestehend - anhand einer Verkaufsflächenentwicklungsprognose aufzuzeigen.

4.1 METHODIK

Die nachfolgende Verkaufsflächenprognose basiert auf nachfrageseitigen Entwicklungen und ist daher wettbewerbsneutral. Wesentliche Bestandteile sind

- die Einwohnerentwicklung nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2030 aus dem Jahr 2014 sowie
- die perspektivische Kaufkraftentwicklung, die von verschiedenen Wirtschaftsinstituten prognostiziert wird.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S., ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurde eine untere und eine obere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt:

- Untere Variante: Die Einwohnerentwicklung bleibt unter den Prognosewerten (2020: -0,5%, 2025: -1,0%); bei der Kaufkraftentwicklung werden tendenziell zurückhaltende Annahmen getroffen, welche die von Wirtschaftsinstituten übereinstimmend prognostizierte Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel am Einkommen berücksichtigt.
- Obere Variante: Die Einwohnerentwicklung verläuft etwas positiver als prognostiziert (2020: +0,5%, 2025: +1,0%); der Kaufkraftentwicklung werden tendenziell



optimistische Annahmen - Konjunkturbelebung auch im Einzelhandel - zugrunde gelegt.

Weiterhin werden unterschiedliche Szenarien der Einzelhandelsentwicklung dargestellt⁴⁸:

- Entwicklungsprognose: Die derzeitigen Bindungsquoten können in einigen Sortimenten auf sogenannte Zielbindungsquoten gesteigert werden, d.h. die Kaufkraftbindung wird erhöht (s.u.).
- Wettbewerbsprognose: Die Zielbindungsquoten werden auf Grund nicht absehbarer Ereignisse (z.B. steigende Wohn-/ Energiekosten) und/ oder nicht quantifizierbarer Entwicklungen (z.B. perspektivischer Anteil des Internethandels am Einzelhandelsumsatz) nicht erreicht.

Zur Verdeutlichung des Ausmaßes des Verdrängungswettbewerbs bei einem nicht abgestimmten regionalen Handeln wurden neben einer regionsweiten Prognose, die auf regional abgestimmten Zielsetzungen beruht, noch eine landkreisbezogene und eine gemeindeweise Prognose berechnet.

Für die regionsweite Prognose sowie für die landkreisbezogene und die gemeindeweise Prognose werden folgende weitere Annahmen getroffen:

- Bei der regionsweiten Prognose werden die regionalen Bindungsquoten als Ausgangspunkt herangezogen. Für das Jahr 2025 wird eine Zielbindungsquote von 100% angesetzt; Ausnahmen werden - vor dem Hintergrund der derzeit erreichten regionsweiten Bindungsquoten - für die Sortimente Spielwaren und Medien (Ziel-

⁴⁸ Derzeit ist es auf Grund der politischen Situation an zahlreichen Brennpunkten sowie vor dem Hintergrund der in Teilen Europas noch nicht überwundenen Finanz- und Wirtschaftskrise und des bevorstehenden Austritts von Großbritannien aus der EU sehr problematisch, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist auch, dass auch in der Vergangenheit der Einzelhandel nur teilweise von konjunkturellen Aufschwüngen profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben insgesamt dem Einzelhandel nur unterdurchschnittliche Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben auf Grund steigender Ausgaben in anderen Bereichen weiter zurückgehen.

Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen muss aber auch berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung sehr unterschiedlich betroffen sind: So waren in der Vergangenheit zum Teil auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen; Beispiele hierfür sind die Bereiche Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation und Drogerie/ Sanitätsbedarf. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden daher vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt.



bindungsquote 85%), Blumen/ Zoo (75%) und Bücher (60%) gebildet. In denjenigen Sortimenten, bei denen die derzeitige Bindungsquote unter der jeweils veranschlagten Zielbindungsquote liegt, wird bei der Entwicklungsprognose die Differenz als "freies" Nachfragepotenzial betrachtet. Sofern Bestandsbindungsquoten über den angesetzten Zielbindungsquoten liegen, werden sie als Zielbindungsquoten festgesetzt und fortgeschrieben; dies gilt im Übrigen auch bei der landkreisbezogenen und der gemeindeweisen Prognose (s.u.).

Bei der Wettbewerbsprognose werden die Zielbindungsquoten um 10% verringert; dies gilt wiederum auch für die landkreisbezogene und die gemeindeweise Prognose (s.u.).

- Bei der landkreisbezogenen Prognose bilden die Bestandsbindungsquoten der kreisfreien Städte/ Landkreise die Basis. Als Zielbindungsquoten werden die für die regionsweite Prognose angesetzten sortimentsweisen Werte veranschlagt (s.o.).
- Bei der gemeindeweisen Prognose werden die kommunalen Bindungsquoten als Ausgangspunkt herangezogen. Die Zielbindungsquoten werden nach Bedarfsbereichen und zentralörtlicher Funktion, bei nichtzentralen Orten auch nach Einwohnerzahl differenziert (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Gemeindeweise Prognose: Zielbindungsquoten der Entwicklungsprognose nach Bedarfsbereichen und zentralörtlicher Funktion

zentralörtliche Funktion/ Einwohnerzahl	Blumen/ Zoo	sonst. kurzfrist. Bedarf	Spielwaren	Bücher	sonst. mittel- frist. Bedarf	Medien	sonst. langfrist. Bedarf
Oberzentren	90%	110%	150%	100%	175%	150%	100%
Mittelzentren	90%	110%	150%	100%	175%	150%	100%
Unterszentren	90%	110%	85%	60%	110%	85%	110%
Kleinzentren	90%	110%	25%	25%	25%	25%	25%
ohne zentralörtl. Funktion, mehr als 3.000 Einwohner	50%	75%	25%	25%	25%	25%	25%
ohne zentralörtl. Funktion, 1.000 3.000 Einwohner	25%	75%	0%	0%	0%	0%	0%
ohne zentralörtl. Funktion, unter 1.000 Einwohner	25%	50%	0%	0%	0%	0%	0%

Quelle: eigene Annahmen auf Basis errechneter Bindungsquoten, zentralörtlicher Funktion und tlw. Einwohnerzahl



Nachfolgend sind beispielhaft die Ausgangswerte - Einwohnerzahlen sowie kurz- und mittel- bis langfristiger Kaufkraftzuwachs - sowie die sich daraus ergebenden Kaufkraftpotenziale bis zum Jahr 2025 der regionsweiten Prognose dargestellt. In der Summe ist bis zum Jahr 2025 in der unteren Variante ein leichter und in der oberen Variante ein relativ deutlicher Anstieg des Kaufkraftpotenzials zu verzeichnen.

Tab. 3: Annahmen der regionsweiten Prognose zur Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	629.625	635.975
Einwohner 2025	629.675	642.400
Kaufkraftzuwachs 2015 - 2025 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2015 - 2025 insgesamt	0,0%	5,1%
Kaufkraft je Einwohner (Bodensee-Oberschwaben) 2015 in € (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	5.522	
Kaufkraft je Einwohner (Bodensee-Oberschwaben) 2020 in €	5.522	5.661
Kaufkraft je Einwohner (Bodensee-Oberschwaben) 2025 in €	5.522	5.804
Kaufkraftpotenzial Bodensee-Oberschwaben 2015 in Mio. €	3.381,9	
Kaufkraftpotenzial Bodensee-Oberschwaben 2020 in Mio. €	3.476,8	3.600,5
Änderung gegenüber 2015	2,8%	6,5%
Kaufkraftpotenzial Bodensee-Oberschwaben 2025 in Mio. €	3.477	3.729
Änderung gegenüber 2015	3%	10%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

Auf Grund der teilweise unter den aktuellen Bindungsquoten liegenden Zielbindungsquoten bei der Wettbewerbsprognose errechnen sich in einigen Sortimenten rechnerische Flächenabgänge. Diese werden bei den Prognoseergebnissen zu 50% berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass ein Teil durch geringere Flächenleistungen - einhergehend mit Kostenreduzierungen z.B. bei Personal, Investitionen etc. - kompensiert wird. In einer Variante werden beim Vergleich der regionsweiten Prognoseergebnisse mit den landkreis- und den gemeindebezogenen Prognoseergebnissen rechnerische negative Entwicklungsspielräume auf Sortimentsebene nicht mit berücksichtigt. Stattdessen wird angenommen, dass derartige negative Spielräume vollständig durch geringere Flächenleistungen kompensiert werden.



4.2 VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN DER REGION BODENSEE-OBERSCHWABEN

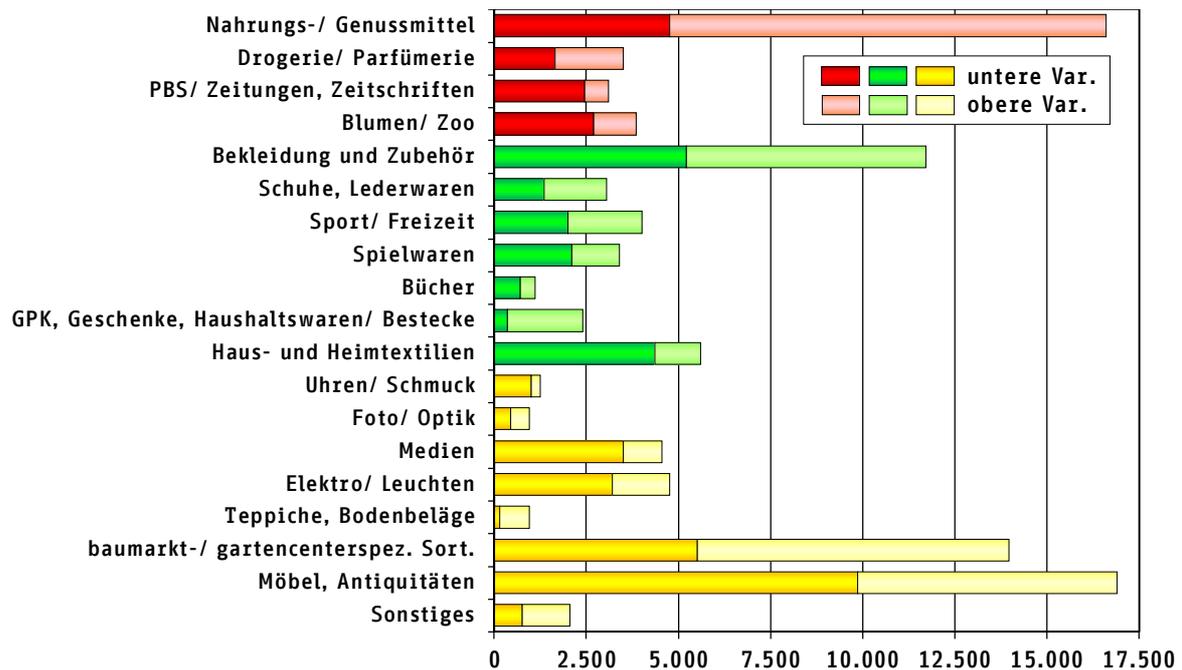
Auf Basis der zuvor dargestellten Grundlagen ergibt sich in der regionsweiten Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2025 über alle Sortimente hinweg betrachtet ein Verkaufsflächenspielraum von rd. 52.000 m² (untere Variante) bis 103.650 m² (obere Variante). Dies bedeutet gegenüber der Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.063.425 m² (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 5% bis 10%. Relativ deutliche absolute Entwicklungsspielräume von rd. 5.000 m² und mehr bestehen in beiden Varianten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Bekleidung und Zubehör, Möbel, Antiquitäten sowie bei den baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten, in der oberen Variante zudem in den Sortimenten Medien und Elektro/ Leuchten⁴⁹. Hinsichtlich des gesamten und des sortimentsweisen Entwicklungsspielraums ist jedoch Folgendes zu berücksichtigen:

- Der o.g. Entwicklungsspielraum bezieht sich auf einen Zeitraum von zehn Jahren und auf die gesamte Region Bodensee-Oberschwaben.
- Verkaufsflächen seit der Erhebung neu eröffneter Betriebe (Stichtag 31.12.2013) sind bei den errechneten Spielräumen zu berücksichtigen⁵⁰.
- Der Verkaufsflächenspielraum im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 16.600 m² in der oberen Variante entspricht jährlich etwa zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben mit einer seitens der Betreiber von Supermärkten und Discountern derzeit üblicherweise realisierten Verkaufsfläche.
- Der Spielraum in der oberen Variante von rd. 13.950 m² in den baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten entspricht rd. einem bis zwei zusätzlichen Baumärkten.
- Das ebenfalls in der oberen Variante errechnete Potenzial von rd. 16.900 qm im Sortiment Möbel, Antiquitäten entspricht rd. einem bis zwei zusätzlichen Möbelmitnahmемärkten, liegt jedoch unter der Verkaufsfläche, die derzeit i.d.R. bei Möbelhäusern realisiert wird.

⁴⁹ (Rechnerische) Flächenabgänge sind in der regionsweiten Entwicklungsprognose in keinem Sortiment zu verzeichnen.

⁵⁰ Desgleichen bedeuten Schließungen einen erhöhten Spielraum, sofern diese nicht auf ein Überangebot zurückzuführen sind oder durch zwischenzeitliche Neu-/ Wiedereröffnungen wieder kompensiert wurden.

Abb. 19: Sortimentsweise Entwicklungsspielräume (in m² Verkaufsfläche) bis 2025 nach regionsweiser Entwicklungsprognose



PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

An dieser Stelle sei angemerkt, dass das Ergebnis der regionsweiten Prognose einen Orientierungswert und keinen "Deckel" oder eine Zielvorgabe für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung darstellt: Entscheidend ist letztlich der richtige Standort bzw. Standorttyp in Abhängigkeit davon,

- ob es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, ein sonstiges zentrenrelevantes Sortiment oder um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt und
- welche Versorgungsfunktion dem Standort bzw. der Standortkommune zukommt.

Bei signifikant über das Prognoseergebnis reichenden Einzelhandelsentwicklungen sind jedoch (weitere) Verschiebungen und Auswirkungen gegen den Einzelhandelsbestand innerhalb der Region zu erwarten. Dies kann in einem Teilbereich mit bereits großem aktuellem Angebot und entsprechender bestehender Konkurrenz bzw. tendenzieller Verdrängung auch bei Einhaltung der Prognosewerte der Fall sein.

Nach der regionsweiten Wettbewerbsprognose ist über alle Sortimente hinweg perspektivisch ein Verkaufsflächenrückgang von rd. -27.400 m² (untere Variante) bis -750 m² (obere Variante) zu verzeichnen. Gegenüber der aktuellen Verkaufsfläche

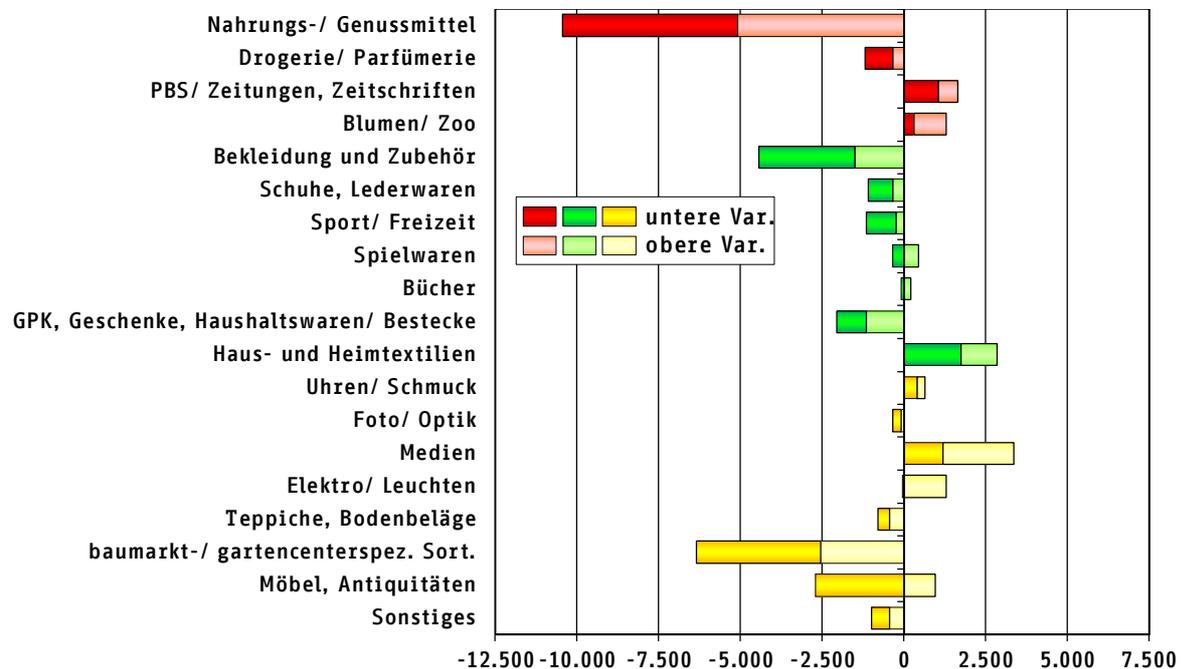


von rd. 1.063.425 m² (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) bedeutet dies einen relativen Rückgang um bis zu rd. -3%.

Auf Ebene der Sortimente liegen in der unteren Variante in den meisten Sortimenten, in der oberen Variante in der Hälfte der Sortimente negative Verkaufsflächenentwicklungsspielräume vor. Deutliche negative Entwicklungsspielräume von knapp 4.500 m² und mehr sind in beiden Varianten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das eine besondere Nahversorgungsrelevanz aufweist, sowie in der unteren Variante im innenstadtprägenden Sortiment Bekleidung sowie bei den baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten zu konstatieren.

Ein deutliches Verkaufsflächenpotenzial liegt sowohl bei der unteren Variante als auch bei der oberen Variante in keinem Sortiment vor. Die höchsten Entwicklungsspielräume werden in beiden Varianten in den Sortimenten Haus-/ Heimtextilien und Medien erreicht.

Abb. 20: Sortimentsweise Entwicklungsspielräume (in m² Verkaufsfläche, mit Abgängen) bis 2025 nach regionsweiser Wettbewerbsprognose



PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

4.3 ERGEBNISSE EINER VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE BEI EINEM NICHT REGIONAL ABGESTIMMTEN HANDELN

Als Vergleichsmaßstab zur Berechnung des im voranstehenden Kapitel aufgezeigten Entwicklungsspielraums in der Region Bodensee-Oberschwaben unter Berücksichtigung gemeinsamer regionaler Zielsetzungen wird im Folgenden der Spielraum dargestellt, der sich aus der Summe landkreisbezogen oder einzelkommunal berechneter Verkaufsflächenprognosen ergibt.

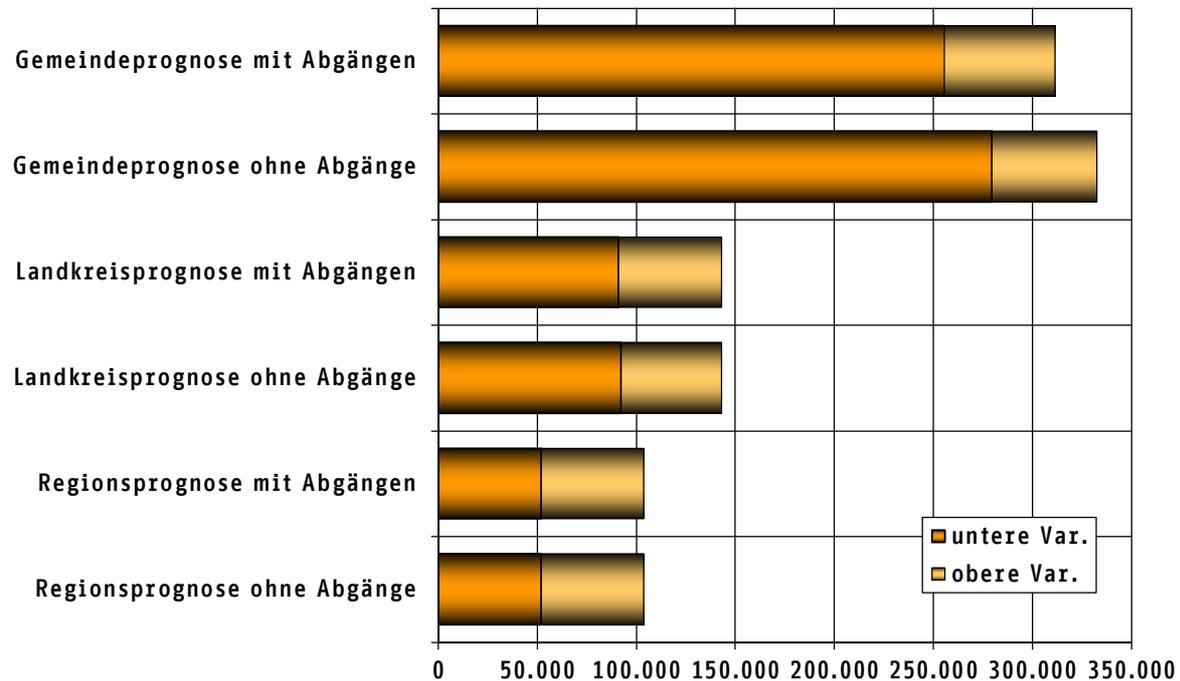
Bei der regionsweiten Entwicklungsprognose betragen die Entwicklungsspielräume bis zum Jahr 2025 mit und ohne Berücksichtigung von negativen Spielräumen rd. 52.000 m² (untere Variante) bis 103.650 m² (obere Variante).

- Bei der landkreisbezogenen Entwicklungsprognose liegen die Entwicklungsspielräume mit gut 90.000 m² in der unteren Variante und rd. 142.750 m² in der oberen Variante (wiederum mit und ohne Berücksichtigung von negativen Spielräumen) um rd. 75% bzw. 38% über den Ergebnissen der regionsweiten Prognose.
- Bei der gemeindebezogenen Entwicklungsprognose betragen die Entwicklungsspielräume mit gut 255.000 bis knapp 280.000 m² in der unteren Variante und gut 311.000 m² bis 332.000 m² in der oberen Variante (mit und ohne Berücksichtigung von negativen Spielräumen) etwa das Vierfache bzw. das Doppelte der Ergebnisse der regionsweiten Prognose.

Die Ergebnisdifferenz der landkreis- und der gemeindebezogenen Prognose zur regionsweiten Prognose verdeutlicht letztlich das perspektivische Leerstandspotenzial bzw. die Dimension des Verdrängungswettbewerbs bei einem teilregionalen bzw. kommunalen Handeln.



Abb. 21: Entwicklungsspielräume bis 2025 nach regionaler, landkreisbezogener und kommunaler Entwicklungsprognose mit und ohne rechnerische Verkaufsflächenabgänge



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

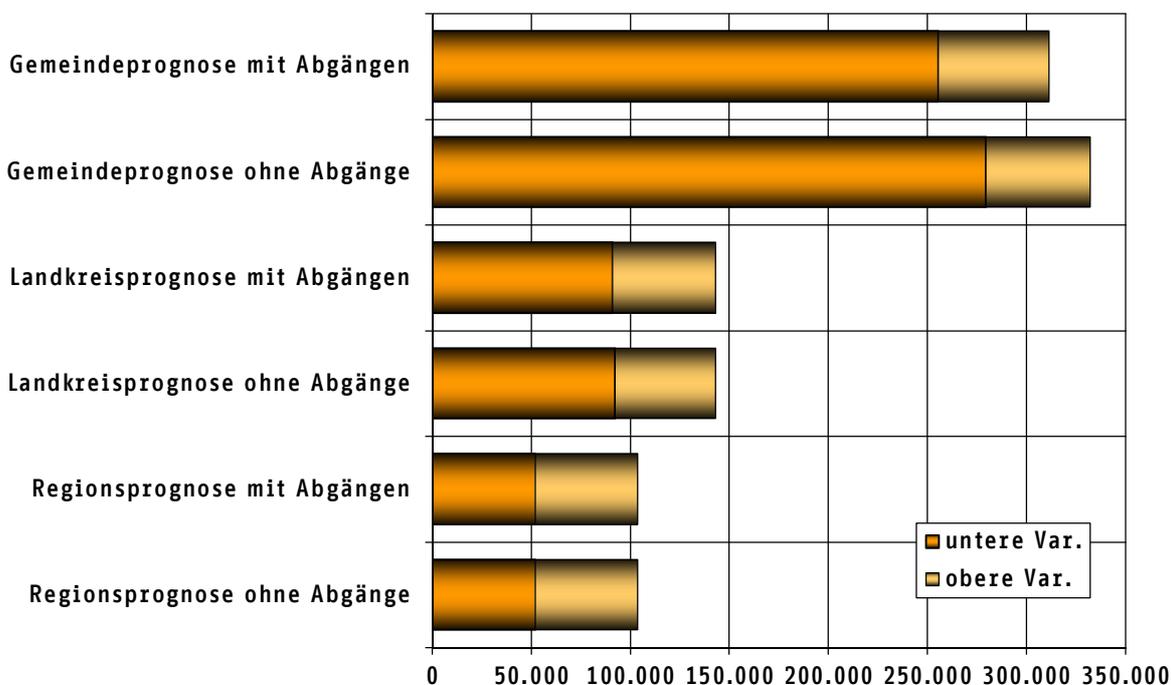
Bei der regionsweiten Wettbewerbsprognose ist bei Berücksichtigung von sortimentsweisen negativen Entwicklungsspielräumen in der unteren Variante ein negativer Entwicklungsspielraum von rd. -27.400 m² und in der oberen Variante von rd. -750 m² festzustellen. Ohne Berücksichtigung von sortimentsweisen negativen Entwicklungsspielräumen errechnet sich ein positiver Entwicklungsspielraum von rd. 4.700 m² in der unteren Variante bzw. von rd. 11.500 m² in der oberen Variante.

- Bei der landkreisbezogenen Entwicklungsprognose liegen die Entwicklungsspielräume bei rd. 2.800 m² in der unteren Variante und bei Berücksichtigung von sortimentsbezogenen negativen Spielräumen bis rd. 46.025 m² in der oberen Variante und ohne Berücksichtigung von negativen Spielräumen.
- Bei der gemeindeweisen Entwicklungsprognose betragen die Entwicklungsspielräume rd. 151.225 m² in der unteren Variante und bei Berücksichtigung von sortimentsbezogenen negativen Spielräumen bis rd. 226.475 m² in der oberen Variante und ohne Berücksichtigung von negativen Spielräumen.

Diese Ergebnisdifferenzen der landkreis- und der gemeindebezogenen Prognose zur regionsweiten Prognose zeigen wiederum die Dimension des Verdrängungswettbe-

werbs bzw. das erhebliche perspektivische Leerstandspotenzial bei einem teilregionalen bzw. kommunalen Handeln.

Abb. 22: Entwicklungsspielräume bis 2025 nach regionaler, landkreisbezogener und kommunaler Entwicklungsprognose mit und ohne rechnerische Verkaufsflächenabgänge



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2015); eigene Berechnungen

4.4 FAZIT ZUR VERKAUFSFLÄCHENPROGNOSE

Gemessen am derzeitigen regionalen Einzelhandelsbestand und an den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber bei Neuansiedlungen ist nur ein geringer wettbewerbsneutraler gesamtregiionaler Entwicklungsspielraum selbst bei einer in den meisten Sortimenten angenommenen höheren Kaufkraftbindung, d.h. in der regionsweiten Entwicklungsprognose, zu verzeichnen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass die ermittelten Entwicklungsspielräume sich auf einen Zeitraum von zehn Jahren erstrecken.

Sofern auf Grund nicht absehbarer Ereignisse (z.B. steigende Wohn-/ Energiekosten) und/ oder nicht quantifizierbarer Entwicklungen (z.B. perspektivischer Anteil des Internethandels am Einzelhandelsumsatz) eine höhere Kaufkraftbindung nicht erreicht werden kann, ist in der Summe ein Flächenrückgang bzw. eine Flächenstagnation zu erwarten.



Dabei wird an dieser Stelle nochmals verdeutlicht, dass das Ergebnis der regionsweiten Prognose einen Orientierungswert und keinen "Deckel" oder eine Zielvorgabe für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Region Bodensee-Oberschwaben darstellt. Jedoch sind Auswirkungen gegen den Bestand auf Grund der in der Region vielerorts bestehenden hohen Konkurrenz- bzw. Wettbewerbssituation bei einem signifikanten Überschreiten der Prognosewerte zu erwarten. Daher ist ein regional abgestimmtes Handeln erforderlich, bei dem der für das jeweilige Kernsortiment richtige Standort bzw. Standorttyp und die richtige, standortgemäße Dimensionierung im Vordergrund stehen.

5. ÜBERPRÜFUNG/ MODIFIKATION DER ENTWICKLUNGSZIELE UND DER LEITLINIEN DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES VON 2010

5.1 ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER GRUNDSÄTZLICHEN ZIELE DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES 2010

Das Regionale Einzelhandelskonzept von 2010 enthält einige grundsätzliche Ziele⁵¹, welche die generelle Zielsetzung für die Einzelhandelsentwicklung in der Region Bodensee-Oberschwaben unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben abbilden. Diese Ziele werden vor dem Hintergrund der in den voranstehenden Kapiteln dargestellten allgemeinen und regionsspezifischen Trends der Einzelhandelsentwicklung und der derzeitigen Einzelhandelssituation in der Gesamtregion sowie in Teilräumen einer Prüfung unterzogen und ggf. angepasst.

5.1.1 Grundsätzliches Ziel "Ausbau attraktiver und marktfähiger Angebote"

"Die Region Bodensee-Oberschwaben soll attraktive und leistungsfähige Einzelhandelsstandorte für ihre Bewohner und Gäste bieten. Dazu müssen marktfähige Angebotsstrukturen geschaffen und ggf. an die sich wandelnden Rahmenbedingungen des Marktes angepasst werden."

Attraktive und marktfähige, d.h. wirtschaftlich rentable Einzelhandelsangebote und -strukturen sind für die Versorgung der Bewohner der Region Bodensee-Oberschwaben - und nachgeordnet auch ihrer Gäste - unabdingbar. Allerdings sind die Angebotsstrukturen nicht in jedem Fall an sich wandelnde Rahmenbedingungen des Marktes anzupassen. Es sind zudem die weiteren grundsätzlichen Ziele, insbesondere die vorrangige Versorgungsfunktion von Innenstädten und Ortsmitten bzw. von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnortnahe Grund-/ Nahversorgung, zu berücksichtigen, wie im grundsätzlichen Ziel *Vorrang für Innenstädte und Ortsmitten* des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 bereits geschieht (s.u.). Dieser Aspekt ist bereits in das obenstehende grundsätzliche Ziel mit aufzunehmen.

Zudem ist auf Grund des in Kap. 4 festgestellten, stark begrenzten regionsweiten Verkaufsflächenentwicklungsspielraums neben dem Ausbau und der Schaffung zusätzlicher marktfähiger Angebotsstrukturen auch die Erhaltung bestehender derar-

⁵¹ Vgl. - auch im Folgenden - BBE Retail Experts, a.a.O., S. 75 f.



tiger Strukturen von Bedeutung und ebenfalls in obenstehendem grundsätzlichen Ziel zu verankern.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel einer Region vorrangig der Versorgung seiner eigenen Bevölkerung dient; der Versorgung von Gästen kommt eine deutlich nachgeordnete Versorgungsfunktion zu. Auch dieser Punkt wird in obenstehendem Ziel berücksichtigt.

Demzufolge wird folgende Anpassung des obenstehenden grundsätzlichen Zieles vorgeschlagen: *Erhalt und Ausbau attraktiver und marktfähiger Angebote: Die Region Bodensee-Oberschwaben soll attraktive und leistungsfähige Einzelhandelsstandorte insbesondere für ihre Bewohner sowie auch für ihre Gäste bieten. Dazu müssen marktfähige Angebotsstrukturen erhalten und ggf. geschaffen werden, wobei wandelnde Rahmenbedingungen des Marktes, vor allem aber die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche und die Sicherung der Nahversorgung zu berücksichtigen sind."*

5.1.2 Grundsätzliches Ziel "Vorrang für Innenstädte und Ortsmitten"

"Zugleich soll aber der Einzelhandel als wesentliche Innenstadtfunktion zu einer nachhaltigen Stärkung von gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in der Region beitragen. Dazu bedarf es - auch mit Blick auf die insgesamt "rechnerisch" ausreichenden Verkaufsflächen in der Region - der Einhaltung relativ strenger Standortkriterien bei der Zulässigkeit von neuen Standorten für insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben."

Das obenstehende grundsätzliche Ziel ist vor dem Hintergrund des in Kap. 3.2.3 festgestellten hohen Verkaufsflächenanteils nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten sowie des in Kap. 4.2 beschriebenen, deutlich begrenzten regionsweiten Verkaufsflächenentwicklungsspielraums von wesentlicher Bedeutung. Auf Grund der Nennung auch von Nebenzentren wird jedoch nicht auf die Innenstadtfunktion, sondern auf die Leitfunktion des Einzelhandels für die Stärkung und auch die Sicherung(!) von Zentren abgestellt; damit wird auch bereits die wichtige Nutzungsmischung in Zentren angedeutet. Auch wird



der Zieltitel auf Grund des Begriffs Nebenzentren, was in größeren Städten Stadt- und Ortsteilzentren umfasst, um den Begriff Zentren erweitert.

Weiterhin werden statt der regional insgesamt "rechnerisch" ausreichenden Verkaufsflächen die o.g. deutlich begrenzten regionsweiten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume angeführt.

Da die Wahl des "richtigen" Einzelhandelsstandorts auf Grund des festgestellten bestehenden Wettbewerbs in der Region Bodensee-Oberschwaben von besonderer Bedeutung ist, wird in Bezug auf die anzuwendenden Standortkriterien bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben die abschwächende Formulierung "relativ streng" durch die Formulierung "transparent und rasch anwendbar" ersetzt. Damit wird betont, dass es sich um leicht verständliche und offen dargelegte Regelungen handelt, die der Beschleunigung bei der Beurteilung von Einzelhandels(groß)vorhaben dienen.

Demzufolge wird folgende Anpassung des obenstehenden grundsätzlichen Zieles vorgeschlagen: *"Vorrang für Zentren, vor allem Innenstädte und Ortsmitten: Der Einzelhandel soll als wesentliche Leitfunktion von gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in der Region zu deren nachhaltiger Sicherung und Stärkung beitragen. Dazu bedarf es - auch vor dem Hintergrund des begrenzten wettbewerbsneutralen, regionsweiten Verkaufsflächenspielraums - der Einhaltung transparenter und rasch anwendbarer Standortkriterien bei der Zulässigkeit von neuen Standorten für insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben."*

5.1.3 Grundsätzliches Ziel "Bündelung qualifizierter Angebote in zentralen Versorgungsbereichen"

"Versorgungsangebote des eher mittel- und langfristigen Bedarfes sowie spezialisierte und anspruchsvollere Sortimente sollen in Haupt- und Nebenzentren der höherrangigen zentralen Orte gebündelt werden. Die vielfach vorhandenen historischen Ortsmitten mit ihren gewachsenen Versorgungsstrukturen stellen dabei den wichtigsten Bezugspunkt für die räumliche Abgrenzung der Zentren dar. Die Ausweisung entsprechender "zentraler Versorgungsbereiche" orientiert sich aber auch am Vorhandensein öffentlicher und privater Dienstleistungen, Bildungs- und Kultur-



einrichtungen und sonstige Zentren prägender Nutzungen wie insbesondere Gastronomie."

Das obenstehende grundsätzliche Ziel verdeutlicht die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche, die das BVerwG in seinem Grundsatzurteil diesen verliehen hat: *Zentrale Versorgungsbereiche sind "räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"*⁵².

Für die Region Bodensee-Oberschwaben ist diesbezüglich festzustellen, dass die Nebenzentren i.d.R. Nahversorgungsfunktion aufweisen, sodass auf Grund der fehlenden Raumbedeutsamkeit für diese auch keine Abgrenzung als Vorranggebiet erfolgte (vgl. Kap. 2.3.1 und Kap. 5.4). Daher wird vorgeschlagen, zentrenrelevante Sortimente in Hauptzentren sowie nachgeordnet auch in Nebenzentren zu bündeln.

Statt der Formulierungen "qualifizierter Angebote" und "Versorgungsangebote des eher mittel- und langfristigen Bedarfes sowie spezialisierte und anspruchsvollere Sortimente" wird jedoch die Formulierung "zentrenrelevante Sortimente" gewählt, die bereits einen konkreten Bezug zur Regionalen Sortimentsliste aufweist. Zudem ist eine objektive Differenzierung zwischen "spezialisierten und anspruchsvolleren Sortimenten" und Sortimenten, welche diese Aspekte nicht erfüllen, i.d.R. problematisch. Dem wird beispielsweise auch in der Bauleitplanung Rechnung getragen, indem sich beispielweise Qualitäten von Sortimenten oder Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels nicht in Bebauungsplänen festsetzen lassen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, nicht mehr auf die historischen Ortsmitten, sondern allgemeiner formuliert auf Stadt- und Ortskerne abzustellen: Historische Ortsmitten bilden zwar meist einen Teil eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. weisen räumliche Überschneidungen auf, jedoch ist ein entsprechender Zusammenhang zwischen historischer Ortsmitte und einzelhandelsbezogenem Versorgungskern keine Voraussetzung für einen zentralen Versorgungsbereich. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, dass der Begriff "zentraler Versorgungsbereich" durch "Vor-

⁵² BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.



ranggebiet" ersetzt werden, da die Abgrenzung dieser einen wesentlichen konzeptionellen Baustein des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wie auch des fortgeschriebenen Regionalplans darstellt.

Demzufolge wird folgende Anpassung des obenstehenden grundsätzlichen Zieles vorgeschlagen: *"Zentrenrelevante Sortimente sollen in Hauptzentren und nachgeordnet auch in Nebenzentren der höherrangigen zentralen Orte gebündelt werden. Die Stadt- und Ortskerne mit ihren gewachsenen Versorgungsstrukturen stellen dabei den wichtigsten Bezugspunkt für die räumliche Abgrenzung der Zentren dar. Die Ausweisung entsprechender "Vorranggebiete " orientiert sich aber auch am Vorhandensein öffentlicher und privater Dienstleistungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen und sonstige Zentren prägender Nutzungen wie insbesondere Gastronomie."*

5.1.4 Grundsätzliches Ziel "Sicherung der Nahversorgung"

"Versorgungsangebote des täglichen Bedarfes (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) sollten für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung wohnortnah vorhanden sein, dass sie ggf. auch ohne Pkw erreicht werden können."

In Kap. 3.4 wurde aufgezeigt, dass die Grund-/ Nahversorgung der Bevölkerung der Region Bodensee-Oberschwaben insbesondere in kleineren Kommunen und Ortslagen nicht hinreichend ist. Auf Grund der Standortanforderungen der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben ist jedoch eine flächendeckende wohnortnahe Grund-/ Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln nicht zu bewerkstelligen. Eine Sicherung und auch Stärkung der Nahversorgung stellt dennoch ein grundsätzliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Region Bodensee-Oberschwaben dar; der Aspekt der Stärkung ist demnach im obenstehenden grundsätzlichen Ziel zu ergänzen.

Weiterhin wurde in Kap. 3.2.2 dargestellt, dass sich annähernd die Hälfte des Angebotes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk an Einzelhandelsstandorten ohne Bezug zur Wohnbebauung befindet. Vor diesem Hintergrund sollte zur Konkretisierung der unmittelbare Bezug von Standorten von Einzelhandelsbetrieben mit für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Kernsortimenten, d.h. von Einzelhandelsbetrieben mit Kernsortiment Nahrungs-/ Ge-



nussmittel oder Drogerie/ Parfümerie, in obenstehendes grundsätzliches Ziel mit aufgenommen werden.

Demzufolge wird folgende Anpassung des obenstehenden grundsätzlichen Zieles vorgeschlagen: *"Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Versorgungsangebote des täglichen Bedarfes (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) sollten für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung wohnortnah vorhanden sein, dass sie ggf. auch ohne Pkw erreicht werden können. Dabei ist auf einen unmittelbaren Bezug zu Wohnbebauung im Sinne eines integrierten Standortes zu achten."*

5.2 ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER LEITLINIEN DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTE 2010

Auf Basis der grundsätzlichen Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2010 (vgl. Kap. 5.1) wurden Leitlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen abgeleitet⁵³. Nachfolgend sind Vorschläge zur Modifikation dieser - wiederum vor dem Hintergrund der in den voranstehenden Kapiteln dargestellten allgemeinen und regionspezifischen Trends der Einzelhandelsentwicklung und der derzeitigen Einzelhandelssituation in der Gesamtregion sowie in Teilräumen - dargestellt.

5.2.1 Leitlinie zu Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

In der Leitlinie zu Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird auf den Begriff "Vorranggebiet" statt "zentraler Versorgungsbereich" abgestellt. Weiterhin wird bei der Ausnahmeregelung für nicht großflächige nicht mehr auf städtebauliche, siedlungsstrukturelle oder verkehrliche Voraussetzungen abgestellt (zuma die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe diesbezüglich sich eher problematisch gestalten kann), sondern auf eine Gebietsversorgung. Dabei ist ein integrierter Standort mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung erforderlich.

Modifikationsvorschlag: *"Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektro) sollen grundsätzlich in Vorranggebieten angesiedelt werden ("Integrationsgebot"). Nicht großflächige Betriebe können zur Gebietsversorgung auch an sonstigen funktional*

⁵³ Vgl. - auch im Folgenden - BBE Retail Experts, a.a.O., S. 75 f.



*und städtebaulich integrierten Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbauung angesiedelt werden, wenn eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbe-
reiche im Einzugsgebiet oder deren angestrebte Entwicklung nicht zu befürchten
ist."*

5.2.2 Leitlinie zu Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sor- timenten

Die bestehende Leitlinie wird - analog zur Darstellung der Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf zentrenrelevanten Sortimenten, s.o. - um nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt.

Modifikationsvorschlag: "Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) sollen an funktional und städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden, sodass sie der wohnungsnahen Versorgung auch der weniger mobilen Bevölkerung dienen. Dies gilt ebenfalls für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten."

5.2.3 Leitlinie zu Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sorti- menten

Bei der bestehenden Leitlinie wird vorrangig auf Vorbehaltsgebiete (sowie auch auf Vorranggebiete) abgestellt. Zudem wird bei sonstigen Standorten auch der Aspekt eines bereits etablierten Einzelhandelsstandorts aufgeführt, um z.B. Gewerbegebiete ohne Einzelhandel auch weiterhin den eigentlich dort vorgesehenen Nutzern - v.a. produzierendes/ verarbeitendes Gewerbe und Handwerk - vorzuhalten und durch Angebotskonzentrationen "kurze Wege", d.h. ein vermindertes Verkehrsaufkommen, zu erreichen.

Zudem wird die Leitlinie - analog zur Darstellung der Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, s.o. - um nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt.



Modifikationsvorschlag: *"Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Baumärkte und Gartencenter, Möbel- und Einrichtungshäuser) können außer in Vorranggebieten auch in Vorbehaltsgebieten angesiedelt werden. Sofern auf Grund fehlender Flächenpotenziale eine Ansiedlung weder in Vorranggebieten noch in Vorbehaltsgebieten möglich ist, können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten abweichend auch an verkehrlich gut erreichbaren Standorten angesiedelt werden, die aber in einem möglichst engen räumlichen Bezug zu den Bevölkerungspotenzialen ihres Einzugsgebietes stehen und/ oder bereits von Einzelhandel geprägt sein sollten. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen an solchen Standorten wie auch in Vorbehaltsgebieten nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen. Die zuvor genannten Aspekte gelten auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wobei kein Vorrang von Vorbehaltsgebieten gegenüber sonstigen, die weiteren o.g. Anforderungen erfüllenden Standorten besteht."*

5.2.4 Leitlinien zu Ober- und Mittelzentren, Unter- und Kleinzentren sowie Orten ohne zentralörtliche Funktion

Die bestehenden Leitlinien zu den Ober- und Mittelzentren, Unter- und Kleinzentren sowie Orten ohne zentralörtliche Funktion legen die jeweilige Versorgungsfunktion dar. In diesem Zusammenhang wird auch textlich sowie mittels einer Übersichtstabelle dargestellt, welche Vorhaben in den einzelnen zentralörtlichen Stufen grundsätzlich möglich, unter Erfüllung von bestimmten Kriterien bzw. nicht möglich sind. Dabei wird hinsichtlich der Vorhaben differenziert

- ob es sich um ein Einkaufs-/ Fachmarktzentrum oder einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb handelt,
- weiter nach der Nahversorgungs-/ Zentrenrelevanz eines beabsichtigten einzelnen Einzelhandelsbetriebs sowie
- nach Verkaufsflächengrößenklassen, wobei neben der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² auch weitere Differenzierungen im Bereich der Großflächigkeit erfolgen.

Auf Grund erheblich differierender Flächenleistungen und Kaufkraftwerte je Einwohner in den einzelnen Sortimenten erscheint o.g. Differenzierung nicht zielfüh-



rend: Beispielsweise wird bei einzelnen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt auf Lebensmittelbetriebe abgestellt, obwohl auch Drogeriemärkte hierzu zu zählen sind. In Tab. 4 ist diesbezüglich dargestellt, wie viele Einwohner in etwa rechnerisch durch 100 m² Verkaufsfläche in einem Sortiment versorgt werden.

Die Tabelle legt weiterhin dar, dass auch ein Einzelhandelsbetrieb mit scheinbar geringer Verkaufsfläche von 800 m² - d.h. nicht großflächig -in zahlreichen Sortimenten rechnerisch ein deutlich überörtliches Einzugsgebiet aufweist, sofern es sich nicht um ein Ober-, ein Mittel- oder ein größeres Unterzentrum mit entsprechender Einwohnerzahl handelt.

Tab. 4: Je 100 m² Verkaufsfläche in etwa rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)

Sortiment	je 100 m ² rechnerisch versorgte Einwohner
Nahrungs-/ Genussmittel	250
Lebensmittelhandwerk ¹⁾	1.000
Drogerie/ Parfümerie	1.500
Apotheke ¹⁾	4.000
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.500
Blumen/ Zoo	2.000
Bekleidung und Zubehör	500
Schuhe, Lederwaren	1.750
Sport/ Freizeit	2.000
Spielwaren	2.000
Bücher	4.500
GPK, Geschenke, Hausrat	1.500
Haus- und Heimtextilien	2.500
Uhren/ Schmuck	10.500
Foto/ Optik	6.000
Medien	2.500
Elektro/ Leuchten	2.000
Teppiche, Bodenbeläge	4.000
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	350
Möbel, Antiquitäten	500

¹⁾: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen; Angaben aus Expertengesprächen und Fachliteratur



Demzufolge und vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Ziele und zuvor genannten bzw. modifizierten Leitlinien sind die grundsätzlichen Aussagen der Leitlinien für Ober- und Mittelzentren sowie Unter- und Kleinzentren weiterhin von wesentlicher Bedeutung. Die Leitlinie der Unter- und Kleinzentren ist geringfügig modifiziert (Bezug auf Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz):

- *"Die im Landesentwicklungsplan abschließend bestimmten Ober- und Mittelzentren der Region sollen die privilegierten Standorte für alle Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung sein."*
- *"Die vom Regionalverband im Rahmen der Regionalplanung festzulegenden Unter- und Kleinzentren sollen zusätzliche Versorgungsfunktionen des Einzelhandels übernehmen. Der Schwerpunkt liegt dabei einerseits auf einer qualifizierten und möglichst wohnortnahen Versorgung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v.a. Nahrungs- und Genussmittel), andererseits auf einer der Gemeindegröße angemessenen Versorgung in den zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten."*

Für Orte ohne zentralörtliche Funktion wird ergänzend folgende Leitlinie vorgeschlagen:

- *"Orte ohne zentralörtliche Funktion sollen Versorgungsfunktion in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) für die eigene Bevölkerung übernehmen. Der Schwerpunkt liegt auf einer möglichst wohnortnahen, der Gemeindegröße angemessenen Versorgung."*

5.3 STANDORTMATRIX ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Für die Einhaltung der grundsätzlichen Ziele (vgl. Kap. 5.1) und der Leitlinien (vgl. Kap. 5.2) ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur übersichtlichen Darstellung wurde daher eine Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt. Diese differenziert nach der Nahversorgungs-/ Zentrenrelevanz des Kernsortiments und der Dimension des jeweiligen Planvorhabens sowie nach dem Standorttyp. Damit ermöglicht die Matrix eine rasche grundsätzliche Bewertung für Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen im Sinne eines Standortkatalogs.



Abb. 23: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelev.	nahversorgungsrelevante Sortimente		zentrenrelevante Sortimente		nicht zentrenrelevante Sortimente	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
Oberzentrum/ Mittelzentrum - Vorranggebiet					vorrangig Vorbehaltsg., sonst. integr. od. nicht integr., eh-geprägter Standort	vorrangig Vorbehaltsg.
Unterkern - Vorranggebiet		gemeindegrößen-gerechte Dimensionierung		gemeindegrößen-gerechte Dimensionierung.	vorrangig Vorbehaltsg., sonst. integr. od. nicht integr., eh-geprägter Standort	vorrangig Vorbehaltsg.
Oberzentrum/ Mittelzentrum - sonst. Zentrum		standortumfeld-gerechte Dimensionierung	standortumfeld-gerechte Dimensionierung		vorrangig Vorbehaltsg., sonst. integr. od. nicht integr., eh-geprägter Standort	vorrangig Vorbehaltsg.
Kleinkern/ nicht zentraler Ort - Ortskern		gemeindegrößen-gerechte Dimensionierung	gemeindegrößen-gerechte Dimensionierung		vorrangig Vorbehaltsg., sonst. integr. od. nicht integr., eh-geprägter Standort	
Oberzentrum/ Mittelzentrum - sonstiger integrierter Standort	standortumfeld-gerechte Dimensionierung	Einzelfallprüfung	Gebietsversorgung			vorrangig Vorbehaltsg.
Unterkern - sonstiger integrierter Standort	standortumfeld-gerechte Dimensionierung	Einzelfallprüfung	Gebietsversorgung			vorrangig Vorbehaltsg., gemeindegrößen-gerechte Dimension.
Kleinkern/ nicht zentraler Ort - sonstiger integrierter Standort	standortumfeld-gerechte Dimensionierung	Einzelfallprüfung	Gebietsversorgung			
Oberzentrum/ Mittelzentrum - Vorbehaltsg.	keine Flächen- ausnahmsweise	Flächenerweiterung/ nahversorgungs- (bis zu 10% Gesamtverk	nur Modifizierung/ zentrenrelevante	im Bestand Randsortimente (max. 800 m ²)		
Unterkern - Vorbehaltsg.	keine Flächen- ausnahmsweise	Flächenerweiterung/ nahversorgungs- (bis zu 10% Gesamtverk	nur Modifizierung/ zentrenrelevante	im Bestand Randsortimente (max. 800 m ²)		gemeindegrößen-gerechte Dimensionierung
Oberzentrum/ Mittelzentrum - nicht integrierter Standort, einzelhandelsgeprägt	keine Flächen- ausnahmsweise	Flächenerweiterung/ nahversorgungs- (bis zu 10% Gesamtverk	nur Modifizierung/ zentrenrelevante	im Bestand Randsortimente (max. 800 m ²)		vorrangig Vorbehaltsg.
Unterkern - nicht integrierter Standort, einzelhandelsgeprägt	keine Flächen- ausnahmsweise	Flächenerweiterung/ nahversorgungs- (bis zu 10% Gesamtverk	nur Modifizierung/ zentrenrelevante	im Bestand Randsortimente (max. 800 m ²)		vorrangig Vorbehaltsg., gemeindegrößen-gerechte Dimension.
Kleinkern/ nicht zentraler Ort - nicht integrierter Standort, einzelhandelsgeprägt	keine Flächen- ausnahmsweise	Flächenerweiterung/ nahversorgungs- (bis zu 10% Gesamtverk	nur Modifizierung/ zentrenrelevante	im Bestand Randsortimente (max. 800 m ²)		
nicht integrierter Standort, nicht einzelhandelsgeprägt						

Quelle: eigene Darstellung

Die Inhalte der Matrix lassen sich bei ihrer Umsetzung folgendermaßen beschreiben:

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind - bezogen auf Neuansiedlungen und Erweiterungen - als Kernsortimente von Einzelhandelsbetrieben nur an integrierten Standorten möglich.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen auf Grund ihrer oftmals sehr starken Magnetfunktion insbesondere in Vorranggebieten, sonstigen Zentren und Ortskernen angesiedelt werden, wobei bei letzteren auf die Einwohnerzahl der Ansiedlungskommune bzw. das Standortumfeld abzustellen ist.



- An sonstigen integrierten Standorten können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung beitragen, jedoch sind Auswirkungen gegen Vorranggebiete, sonstige Zentren und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung in jedem Fall zu vermeiden.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können ebenfalls zu einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung beitragen. Dabei ist an sonstigen integrierten Standorten auf eine auf das Standortumfeld bezogene Dimensionierung zu achten, um Auswirkungen gegen Vorranggebiete, sonstige Zentren und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung zu vermeiden.
- In Vorbehaltsgebieten und an nicht integrierten, jedoch einzelhandelsgeprägten Standorten sind nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in einer Größenordnung von bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal 800 m² möglich (jeweils bezogen auf die Summe der nahversorgungsrelevanten Sortimente). Damit soll eine Zunahme des (Verdrängungs-)Wettbewerbs gegen den Bestand an integrierten Standorten verhindert werden.
- An nicht integrierten und nicht einzelhandelsgeprägten Standorten sind nahversorgungsrelevante Sortimente nicht möglich.

Zentrenrelevante Sortimente sind - bezogen auf Neuansiedlungen und Erweiterungen - als Kernsortimente von Einzelhandelsbetrieben ebenfalls nur an integrierten Standorten möglich.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen auf Grund ihrer zentrenprägenden Leitfunktion und ihrer i.d.R. überörtlichen Ausstrahlung insbesondere in den Vorranggebieten der Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden. Bei Standorten in Unterzentren ist auf eine auf die Einwohnerzahl der Kommune abgestimmte Dimensionierung zu achten.
- An weiteren Standorten sollen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in allen Vorranggebieten, sonstigen Zentren und Ortskernen zur Angebotsvielfalt beitragen. Auf Grund der in zahlreichen Sortimenten hohen rechnerischen



Versorgung auch durch einen nicht großflächigen Betrieb ist bei Standorten in Zentren und Ortskernen jedoch auf eine standortumfeld- bzw. gemeindegrößengerechte Dimensionierung zu achten.

- An sonstigen integrierten Standorten sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich der Gebietsversorgung dienen.
- In Vorbehaltsgebieten und an nicht integrierten, jedoch einzelhandelsgeprägten Standorten sind zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in einer Größenordnung von bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal 800 m² möglich (jeweils bezogen auf die Summe der nahversorgungsrelevanten Sortimente). Damit soll eine Zunahme des (Verdrängungs-)Wettbewerbs gegen den Bestand an integrierten Standorten verhindert werden.
- An nicht integrierten und nicht einzelhandelsgeprägten Standorten sind zentrenrelevante Sortimente nicht möglich.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind - bezogen auf Neuansiedlungen und Erweiterungen - als Kernsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Ober-, Mittel- und Unterzentren an allen Standorten möglich.

- Eine Ausnahme stellen nicht integrierte, nicht bereits einzelhandelsgeprägte Standorte dar; hierdurch sollen z.B. Gewerbegebiete ohne Einzelhandel den eigentlich dort vorgesehenen Nutzern - v.a. produzierendes/ verarbeitendes Gewerbe und Handwerk - vorgehalten und durch Angebotskonzentrationen "kurze Wege", d.h. ein vermindertes Verkehrsaufkommen, erreicht werden. Zudem ist insbesondere in Vorranggebieten, sonstigen Zentren und Ortskernen das Platzangebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment nicht vorhanden; zudem lassen sich diese Betriebe auch städtebaulich nur schwer in diese Standortbereiche integrieren.
- Dabei sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vorrangig in Vorbehaltsgebieten angesiedelt werden.
- In Unterzentren ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf eine einwohnergerechte Dimensionierung zu achten.



Nicht zentrenrelevante Sortimente sind - bezogen auf Neuansiedlungen und Erweiterungen - als Kernsortimente von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in allen Kommunen und an allen Standorten möglich.

- Eine Ausnahme stellen wiederum nicht integrierte, nicht bereits einzelhandelsgeprägte Standorte dar.
- Da auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment meist die allgemeinen Zuordnungskriterien von nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht erfüllen (insbesondere keine tägliche bzw. periodische Nachfrage und kein "Handtaschensortiment", vgl. Kap. 6.1), sollten diese vorrangig in Vorranggebieten, an sonstigen integrierten Standorten oder an nicht integrierten, bereits einzelhandelsgeprägten Standorten angesiedelt werden.

5.4 VERFAHREN FÜR EINEN REGIONALEN KONSENS VON RAUMBEDEUTSAMEN PLANVORHABEN

Das Regionale Einzelhandelskonzept von 2010 enthält ein Verfahren zur Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben im Hinblick auf einen regionalen Konsens⁵⁴. Dieses mehrstufige Verfahren verfolgt u.E. nachstehende Aspekte und Ziele:

- "Deeskalierender" Effekt,
- Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens durch frühzeitige Abstimmung,
- Vermeidung konkurrierender Gutachten,
- gemeinsames und abgestimmtes Auftreten gegenüber Investoren, Projektentwicklern, Betreibern sowie
- einheitliche und transparente Vorgehensweise bei Vorhabenbewertung.

Da das Verfahren zur Konsensfindung im Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 nur in Grundzügen aufgezeigt wird, wird dieses im Folgenden detailliert in seinen einzelnen Verfahrensschritten mit einigen Modifizierungen und Ergänzungen dargestellt. Grundlagen für das Verfahren zur Konsensfindung bilden

- vorhaben- und standortabhängige Aufgreifschwelle (vgl. Tab. 5), da nicht jedes Vorhaben in der Region Bodensee-Oberschwaben Raumbedeutsamkeit aufweist,
- die grundsätzlichen Ziele (vgl. Kap. 5.1),

⁵⁴ Vgl. - auch im Folgenden - BBE Retail Experts, a.a.O., S. 99 f.



- die darauf basierenden Leitlinien (vgl. Kap. 5.2),
- die auf diesen beiden konzeptionellen Bausteinen abgeleitete Standortmatrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 5.3).

Im Hinblick auf die Kosten- und Zeiteffizienz wird ein Konsens zwischen den Beteiligten zunächst ohne Gutachter angestrebt.

1. Phase: Konsenserfordernis

Jedes hinreichend konkrete Einzelhandelsvorhaben - z.B. Bauvoranfrage/ -antrag, Entwurf zur Bauleitplanung - kann durch die jeweilige Standortkommune freiwillig hinsichtlich seines Regionalen Konsens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept untersucht werden. Die Initiative kann auch von einer Nachbarkommune bzw. einem benachbarten zentralen Ort sowie von den Landkreisen ausgehen, wobei ohne freiwillige Beteiligung der Standortkommune das Konsensverfahren nicht stattfindet. Die Moderation nimmt in jedem Fall der Planungsverband Bodensee-Oberschwaben wahr.

Der Initiator prüft zunächst das Planvorhaben hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

- Sofern ein Widerspruch zur Matrix besteht, ist das Vorhaben nicht regional abstimbar; jedoch kann durch eine Vorhabenanpassung, z.B. durch Änderung des Planstandorts, der Widerspruch behoben werden.
- Sofern kein Widerspruch zur Standortmatrix besteht, wird untersucht, ob die zugrunde zu legende Aufgreifschwelle für einen Regionalen Konsens durch das Vorhaben überschritten wird (vgl. Tab. 5). Erforderlich hierfür sind der Standorttyp, das Kernsortiment und die Gesamtverkaufsfläche.

Sofern kein Widerspruch zur Standortmatrix besteht und die vorhabenrelevante Aufgreifschwelle nicht überschritten wird, besitzt das Vorhaben Regionalen Konsens. Unabhängig davon kann die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich sein.

Wenn das Planvorhaben die Aufgreifschwelle überschreitet, kann die Standortkommune es freiwillig dem Konsensverfahren unterziehen. Hierfür wird das Vorhaben



möglichst detailliert in einem standardisierten Datenblatt beschrieben, wobei bereits folgende Punkte dargelegt werden sollten:

- Ansprechpartner bei Vorhabenkommune
- Datum des Beginns der Konsensfindung
- Art des Vorhabens und Vorhabenträger
- Vorhabenstandort mit Angabe der Adresse und/ oder Flurstücknummer sowie Darstellung auf Lageplan (ggf. bereits Darstellung Gebäude, Stellplätze etc.)
- Standorttyp (Vorranggebiet, sonstiges Zentrum, Ortskern, sonstiger integrierter Standort, Vorbehaltsgebiet, nicht integrierter Standort)
- Angaben zum aktuellen bau- oder planungsrechtlichen Stand; ggf. entsprechende Unterlagen als Anlage
- Anzahl der Betriebe
- Kernsortiment(e) unter Angabe der Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz
- Gesamtverkaufsfläche und sortimentsweise Verkaufsfläche, sowohl insgesamt als auch ggf. der einzelnen Betriebe inkl. Angabe, welche Aufgreifschwelle das Planvorhaben überschreitet
- erwartetes Einzugsgebiet
- optional zum Vorhaben bereits erstellte Gutachten

Die Projektbeschreibung wird an den Planungsverband Bodensee-Oberschwaben als Moderator weitergegeben.



Tab. 5: Konsensverfahren: Aufgreifschwellen

Zentren/ sonstige integrierte Standorte	Lebensmittelbetrieb	sonst. nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Oberzentrum - Vorranggebiet	2.500	1.500	5.000	10.000
Mittelzentrum - Vorranggebiet	2.500	1.500	2.500	10.000
Unterezentrum - Vorranggebiet	1.500	800	800	5.000
Ober-/ Mittelzentrum - sonst. Zentrum	2.500	800	1.500	10.000
Kleinzentrum - Ortskern	1.500	800	---	---
nichtzentraler Ort - Ortskern	800	800	---	---
Ober-/ Mittelzentrum-sonstiger integrierter Standort	2.500	800	---	10.000
Unterezentrum - sonstiger integrierter Standort	1.500	800	---	5.000
Kleinzentrum/ nichtzentraler Ort - sonstiger integrierter Standort	800	800	---	---
Ober-/ Mittelzentrum - Vorbehaltsgebiet, nicht integrierter Standort	---	---	---	10.000
Unterezentrum - Vorbehaltsgebiet, nicht integrierter Standort	---	---	---	5.000
Kleinzentrum/ nichtzentraler Ort - nicht integrierter Standort	---	---	---	---

Angaben in qm Verkaufsfläche

"---" = großflächiger Einzelhandel entspricht nicht grundsätzlichen Zielen, Leitlinien und Standortmatrix

Quelle: eigene Darstellung

2. Schritt: Konsensförderung mit Beteiligten

Umgehend nach Erhalt leitet der Planungsverband Bodensee-Oberschwaben als Moderator die Projektbeschreibung an die Beteiligten weiter. Der Beteiligtenkreis hängt dabei von der zentralörtlichen Funktion der Ansiedlungskommune, von dem zu erwartenden Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie von der Zentrenrelevanz des Kernsortiments des Vorhabens ab.



Zu Beteiligende sind - neben dem Planungsverband Bodensee-Oberschwaben als Moderator und der Ansiedlungskommune -

- der Landkreis der Ansiedlungskommune sowie - in Abhängigkeit des zu erwartenden Einzugsgebiets - die weiteren Landkreise der Planungsregion,
- Träger öffentlicher Belange (v.a. IHK und Einzelhandelsverband),
- betroffene/ im erwarteten Einzugsgebiet liegende Kommunen (bei Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) bzw.
- betroffene/ im erwarteten Einzugsgebiet liegende Ober- und Mittelzentren (bei Vorhaben mit zentrenrelevantem oder nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in einem Ober-/ Mittelzentrum) bzw.
- betroffene/ im erwarteten Einzugsgebiet liegende Ober-, Mittel- und Unterebenen (bei Vorhaben mit zentrenrelevantem oder nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in einem Unterebene).

Die Beteiligten können innerhalb von vier Wochen Rückmeldung zum Vorhaben geben.

- Sofern keine Einwände gegen das Vorhaben vorgetragen werden, besitzt dieses Regionalen Konsens. Wiederum unabhängig davon kann die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich sein.
- Wenn von einem oder mehreren Beteiligten Einwände gegen das Vorhaben formuliert werden, beginnt die Moderation mit allen Beteiligten, wobei die Einwände sowohl der Standortkommune als auch den weiteren Beteiligten mitgeteilt werden.

3. Schritt: Konsensfindung mit Beteiligten

Der Beteiligtenkreis aus Schritt 2 wird (zunächst) beibehalten. Ziel von Schritt 3 besteht darin, eine interne Einigung zwischen den Beteiligten zu erlangen. Hierfür sind die Einwände, sofern in der Rückmeldung in Schritt 2 nicht bereits geschehen, im Detail vorzubringen. Anschließend ist es die Aufgabe des Moderators,

- die Einwände zu widerlegen oder
- eine Anpassung des Vorhabens zu erwirken, sodass seitens aller Beteiligten keine Einwände mehr bestehen oder
- die Standortkommune zur Rücknahme des Vorhabens zu bewegen, wenn dieses nicht entsprechend den Einwänden angepasst werden kann.



Wenn eine interne Einigung zwischen allen Beteiligten erreicht werden kann, besitzt das Planvorhaben Regionalen Konsens. Wiederum unabhängig davon kann die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich sein.

Sofern sich keine interne Einigung erzielen lässt, wird ein externer Gutachter mit der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens beauftragt. Das Gutachten muss dabei zuvor formulierten Ansprüchen hinsichtlich verwendeter Kennwerte, Daten/ Datenaktualität, Aufbau, Inhalten und Vorgehensweise genügen. Zudem soll das Gutachten im weiteren Verfahren ggf. als Grundlage für ein Raumordnungsverfahren verwendet werden können. Auftraggeber ist die jeweilige Standortkommune, wobei das Gutachten letztlich durch den Vorhabenträger finanziert werden sollte.

Ziel ist es, ggf. zu erwartende Auswirkungen gegen den Bestand außerhalb der Standortkommune in ihrer Dimension darzulegen und - sofern wesentliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind - aufzuzeigen, wie diese auf ein verträgliches Maß reduziert bzw. minimiert werden können.

Das Gutachten wird allen Beteiligten zur Verfügung gestellt. Seitens des Moderators wird eine Empfehlung bezüglich des Planvorhabens ausgesprochen (Realisierung des Planvorhabens in unveränderter oder angepasster Form oder keine Realisierung).

- Sofern eine Einigung zwischen allen Beteiligten erreicht wird, besitzt das Planvorhaben Regionalen Konsens. Wiederum unabhängig davon kann die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich sein.
- Sofern keine Einigung zwischen allen Beteiligten erzielt wird, besitzt das Vorhaben keinen Regionalen Konsens. Es bleibt der Standortkommune überlassen, das Vorhaben zu verwerfen oder trotz fehlender regionaler Abstimmung das Plan- und Genehmigungsverfahren fortzuführen.



6. ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES VON 2010

Bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben wird in kommunalen und regionalen Einzelhandelskonzepten sowie auch in Landesentwicklungs- und Regionalplänen und Einzelhandelserlassen u.a. danach unterschieden, ob das oder die Kernsortiment(e) des Vorhabens zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sind

Das Regionale Einzelhandelskonzept von 2010 beinhaltet demzufolge eine regionsweite Sortimentsliste⁵⁵. In Kap. 2.3.2 wurde bereits dargelegt, dass Sortimentslisten aus der Situation vor Ort, d.h. aus der kommunalen Einzelhandelssituation abzuleiten sind. Mit einer einheitlichen Sortimentsliste für das Gebiet der Planungsregion Bodensee-Oberschwaben kann jedoch eine regional einheitliche Bewertung von raumbedeutsamen, d.h. (teil-)regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben gewährleistet werden: Auf Grund der unterschiedlichen örtlichen Begebenheiten weisen kommunale Sortimentslisten i.d.R. in einigen Sortimenten Unterschiede auf. Vor diesem Hintergrund ist eine regionsweite Sortimentsliste sinnvoll.

Nachfolgend wird auf Basis allgemeiner Zuordnungskriterien und der Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Standorttypen und Verkaufsflächen die im Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 enthaltene Sortimentsliste überprüft und angepasst.

6.1 ALLGEMEINE ZUORDNUNGSKRITERIEN

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- sind Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

⁵⁵ Vgl. - auch im Folgenden - BBE Retail Experts, a.a.O., S. 101 ff.



Zentrenrelevante sind Sortimente, die

- wöchentlich nachgefragt werden;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

6.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SORTIMENTE IN DER PLANUNGSREGION BODEN-SEE-OBERSCHWABEN

Die Verteilung der Verkaufsflächen nach Standorttypen in Abb. 24 zeigt für nahezu alle nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente nach der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 einen überwiegenden Anteil integrierter Standorte (Zentren und sonstige integrierte Standorte mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung). In mehr als der Hälfte dieser Sortimente befindet sich das Angebot sogar überwiegend in Zentren, wobei Anteilswerte von 67% und mehr in neun zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden. Anteile von mehr als 75% werden in den Sortimenten kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Augenoptiker, Bücher u. Fachzeitschriften, Foto- und optische Erzeugnisse sowie Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck erzielt. Das in sehr hohem Maße zentrenprägende Sortiment Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren ist verkaufsflächenbezogen zu etwas mehr als 70% in Zentren angesiedelt.



Überwiegend an nicht integrierten Standorten ohne Bezug zur Wohnbebauung sind hingegen das nahversorgungsrelevante Sortiment Heim- und Kleintierfutter sowie das zentrenrelevante Sortiment Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren angesiedelt:

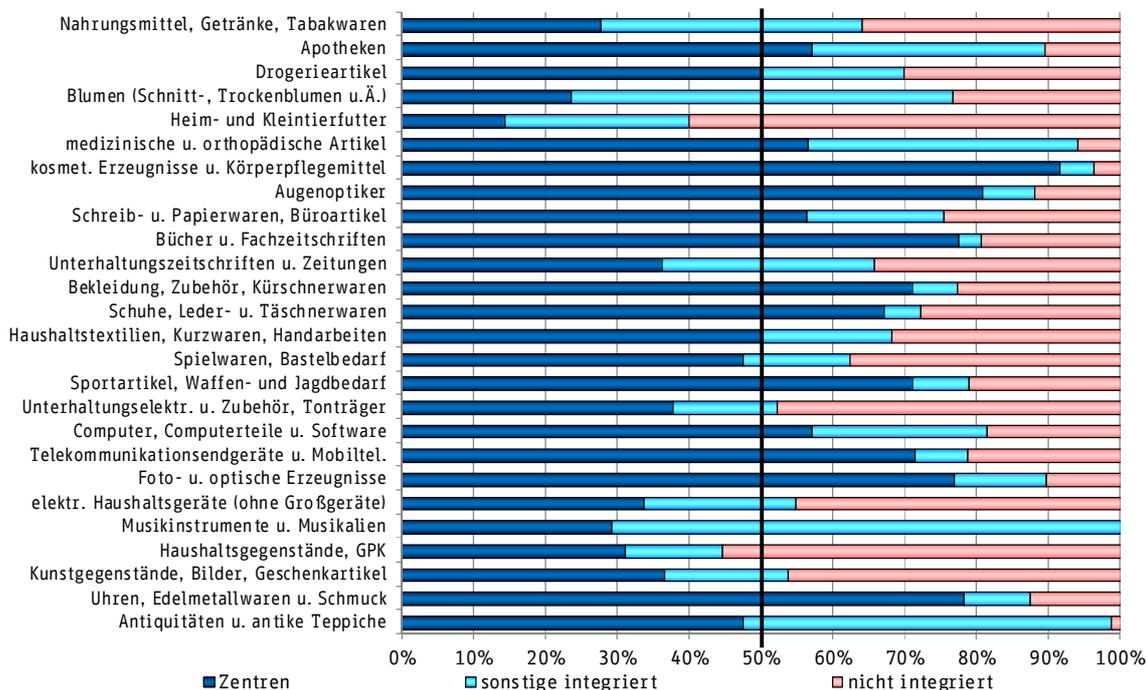
- Das Sortiment Heim- und Kleintierfutter wird an nicht integrierten Standorten in größerem Umfang in Zoofachmärkten sowie zum Teil in Baumärkten und Gartencentern angeboten. Auf Grund der Bedeutung von Haustieren insbesondere für ältere Menschen, (sonstige) Single-Haushalte - sowie auch für Familien - ist die Einstufung als nahversorgungsrelevantes Sortiment dennoch gerechtfertigt.
- Das Sortiment Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren wird an nicht integrierten Standorten in größerem Umfang in Möbelhäusern sowie zum Teil in Baumärkten und Gartencentern angeboten. Da es sich jedoch um ein wichtiges Sortiment von in Zentren gelegenen Warenhäusern und Fachgeschäften bzw. -märkten handelt, ist die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment gerechtfertigt.

Hinsichtlich des Sortiments kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel ist eine stichhaltige Abgrenzung vom Sortiment Drogerieartikel nicht möglich⁵⁶. Weiterhin können Cremes und ähnliche Produkte den Körperpflegemitteln zugeordnet werden, erfüllen jedoch hinsichtlich Einkaufs- und Verwendungshäufigkeit die Zuordnungskriterien nahversorgungsrelevanter Sortimente. Demzufolge wird vorgeschlagen, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel gemeinsam mit Drogerieartikel als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen, zumal etwaige Qualitäts-/ Preisunterschiede beider (Teil-)Sortimente z.B. in der Bauleitplanung im Rahmen der Festsetzung von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen keine Berücksichtigung finden (können).

Auf Grund der Einkaufs- und Verwendungshäufigkeit wird weiterhin vorgeschlagen, das Sortiment Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen ebenfalls als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen.

⁵⁶ Im Rahmen der Bestandserfassung wurde hier insbesondere differenziert nach Betriebsformen - Drogeriemärkte vs. Kosmetik-/ Parfümfachgeschäfte - erhoben, was jedoch unterschiedlichen Flächenleistungen im Rahmen der Umsatzberechnung geschuldet ist.

Abb. 24: Verkaufsflächenverteilung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimenten in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Standorttypen



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

Die Verkaufsflächenverteilung der nach der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 nicht zentrenrelevanten Sortimente zeigt meist den überwiegenden Anteil an nicht integrierten Standorten ohne Bezug zur Wohnbebauung. Anteilswerte von mehr als 80% werden in den Sortimenten Möbel aller Art, Wohnraumleuchten, Bau- und Heimwerkerbedarf sowie zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter) erreicht. Demgegenüber befinden sich die Sortimente elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte und Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör überwiegend an integrierten Standorten (Zentren und sonstige integrierte Standorte mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung):

- Das Sortiment elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte wird in Elektrofachgeschäften i.d.R. gemeinsam mit zentrenrelevanten Sortimenten - elektrischen Haushaltsgeräten (Elektrokleingeräten), in Elektrofachmärkten zudem mit Unterhaltungselektronik, Computer sowie Telekommunikationsendgeräten u. Mobiltelefonen - angeboten. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der Verkaufsflächenverteilung nach Standorttypen wird eine Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment vorgeschlagen, obwohl das Sortiment elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte hinsichtlich Größe und Gewicht die allgemeinen Zuordnungskriterien nicht zentrenrelevanter Sortimente erfüllt.



- Das Sortiment Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör wird einerseits von Fachgeschäften mit hohem Dienstleistungs-/ Servicegrad überwiegend in Zentren und an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Andererseits wird es von Fachmärkten, größeren Fachgeschäften sowie teilweise auch von Baumärkten und von großen Supermärkten/ SB-Warenhäusern an nicht integrierten Standorten geführt. Vor dem Hintergrund des steigenden Platzbedarfs auf Grund der Entwicklung des E-Bike-Sektors und der zumindest teilweisen Erfüllung allgemeiner Zuordnungskriterien nicht zentrenrelevanter Sortimente wird weiterhin eine Zuordnung zu nicht zentrenrelevante Sortimenten vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Sortiments Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. Zubehör ist zu berücksichtigen, dass nur der Einzelhandel im engeren Sinne erfasst wurde. Es wurde also nicht der Einzelhandel mit Krafträdern und Kraftradteilen, sondern nur der Zubehörhandel, insbesondere Motorradbekleidung und -helme aufgenommen. Bei Berücksichtigung des Einzelhandels mit Krafträdern und Kraftradteilen wäre ein überwiegender Verkaufsflächenanteil nicht integrierter Standorte zu erwarten⁵⁷.

Hinsichtlich des in der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 enthaltenen, nicht zentrenrelevanten Sortiments Campingartikel (Zelte und Zubehör), Reitsport und Angelbedarf ist zunächst anzumerken, dass dieses im Rahmen der Erhebung von Februar bis April 2015 nicht eigens erfasst wurde, sondern unter dem (zentrenrelevanten) Sortiment Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf mit erfasst wurde. Weiterhin wird vorgeschlagen, das Sortiment Campingartikel (Zelte und Zubehör), Reitsport und Angelbedarf nicht mehr als eigenes, nicht zentrenrelevantes Sortiment darzustellen, sondern ein zentrenrelevantes Sortiment Sport- und Campingartikel zu bilden:

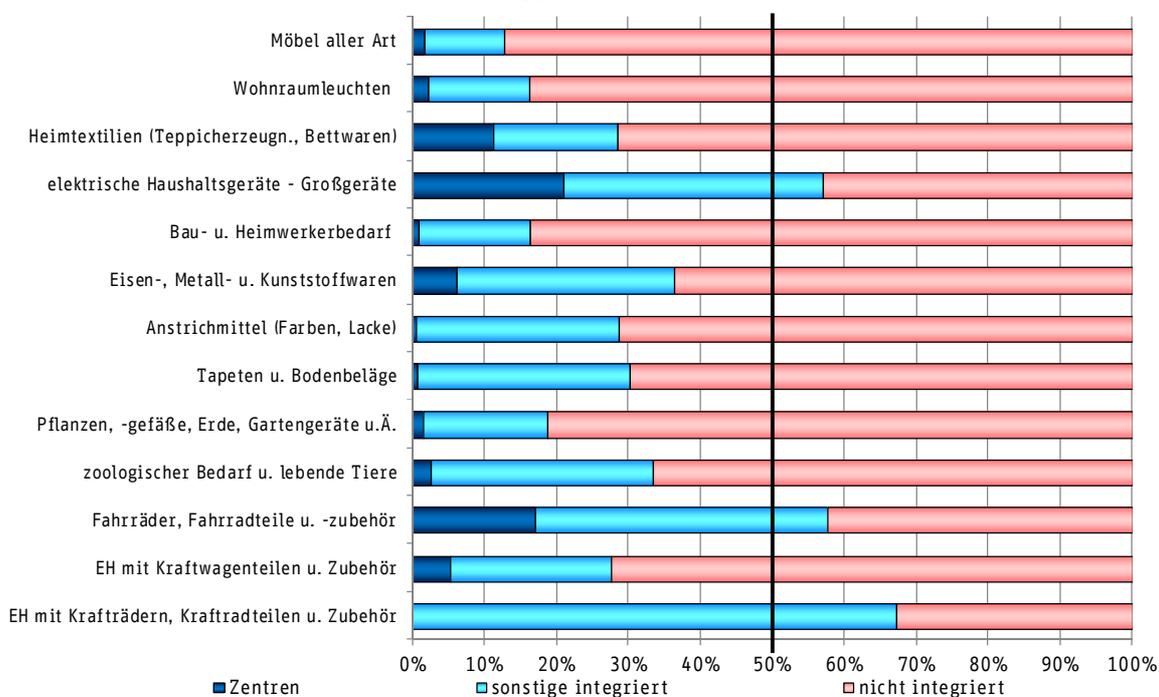
- Campingartikel weisen zumindest teilweise die allgemeinen Zuordnungskriterien zentrenrelevanter Sortimente hinsichtlich Größe und Gewicht auf und werden zudem auch von in Zentren angesiedelten Sportfachgeschäften und -häusern angeboten.
- Die Ausgliederung der Teilsortimente Reitsport und Angelbedarf aus dem Sortiment Sport- und Campingartikel birgt die Gefahr weiterer Ausdifferenzierungen

⁵⁷ Ebenso wurde beim Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und Zubehör nur das Autozubehör in Einzelhandelsbetrieben im engeren Sinne erfasst und nicht in Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör in Autohäusern, Reifenfachmärkten etc.

wie z.B. Waffen- und Jagdbedarf oder Sportgroßgeräten in sich. Zudem werden die beiden Teilsortimente von großen Sportfachmärkten teilweise im Rahmen des Standardsortiments mit angeboten.

Im Rahmen der Bestandserhebung von Februar bis April 2015 nicht eigens erfasst wurde zudem das in der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 enthaltene, nicht zentrenrelevante Sortiment Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren. Da es sich hierbei vor allem um Haushaltsgegenstände wie Aufbewahrungs- oder Einkaufskörbe handelt wird vorgeschlagen, dieses Sortiment mit dem Sortiment Haushaltsgegenstände zusammenzufassen und als zentrenrelevant einzustufen.

Abb. 25: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente in der Region Bodensee-Oberschwaben nach Standorttypen



Quelle: eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen

6.3 VORSCHLAG EINER MODIFIZIERTEN SORTIMENTSLISTE

Nachfolgend ist die modifizierte Sortimentsliste für die Planregion Bodensee-Oberschwaben unter Berücksichtigung der in Kap. 6.2 vorgeschlagenen Änderungen dargestellt. Dabei wird weiterhin die Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Stand 2003 herangezogen, da die aktuelle Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Stand 2008 teilweise weniger differenziert ist und einige Sortimentsbezeichnungen der Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Stand 2003 verständlicher sind.



Tab. 6: Vorschlag einer modifizierten Sortimentsliste für die Region-Bodensee-Oberschwaben - Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

WZ 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31.0	Apotheken
52.331, 52.33.2	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel, Drogerieartikel
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
zentrenrelevante Sortimente	
52.32.0	medizinische u. orthopädische Artikel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher u. Fachzeitschriften
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.48.6	Spielwaren, Bastelbedarf
52.49.8	Sport- und Campingartikel
52.46.2	Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile u. Software
52.49.6	Telekommunikationssendegeräte u. Mobiltelefone
52.49.4	Foto- u. optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (inkl. Großgeräten)
52.46.3	Musikinstrumente u. Musikalien
52.44.3, 52.44.6	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke); Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.4	keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
52.50.1	Antiquitäten u. antike Teppiche
nicht zentrenrelevante Sortimente	
52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.44.7	Heimtextilien (Teppicherzeugnisse, Raumdekoration, Bettwaren)
52.46.3	Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel, u. a. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.2	zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter)
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. Zubehör

Quelle: BBE Retail Experts, a.a.O., S. 101 ff; eigene Erhebung Februar bis April 2015; Bestandsabgleich mit Gemeinden Februar 2015 bis Februar 2016; eigene Berechnungen; eigene Darstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige der WZ 2003



7. VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DER VORRANGGEBIETE UND VORBEHALTSGEBIETE DER OBER-, MITTEL- UND UNTERZENTREN

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

In Kap. 2.3.1 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen von Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten aufgezeigt. Nachfolgend werden vor diesem Hintergrund für die Ober-, Mittel- und Unterebenen der Region Bodensee-Oberschwaben Vorschläge zur Abgrenzung der Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete dargestellt.

Grundlagen für die nachfolgenden Vorschläge zur Abgrenzung der Vorranggebiete und der Vorbehaltsgebiete bildeten die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsgebiete und Ergänzungsstandorte aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 sowie die - hinsichtlich Vorranggebiete - Abgrenzungen zentraler Versorgungsgebiete in den kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzepten. Darüber hinaus wurden die in Tab. 7 dargestellten Anforderungs- und Abgrenzungskriterien berücksichtigt (vgl. Kap. 2.3.1). Auf Grund der fehlenden Raumbedeutsamkeit der in einzelnen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten enthaltenen Neben- bzw. Stadtteilzentren wurden diese nicht als Vorranggebiete abgegrenzt. Die Hauptzentren (nun Vorranggebiete) und die Ergänzungsstandorte (nun Vorbehaltsgebiete) wurden hingegen alle auf Grund ihrer Versorgungsfunktion und Raumbedeutsamkeit übernommen, jedoch die Abgrenzungen vor dem Hintergrund insbesondere der Bebauungsdichte, städtebaulicher/ siedlungsstruktureller sowie planerischer Aspekte ggf. modifiziert.



Tab. 7: Anforderungs- und Abgrenzungskriterien für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

	Vorranggebiet	Vorbehaltsgebiet
Anforderungen		
Leitfunktion Einzelhandel	✓	✓
funktionale Vielfalt (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister)	✓	
räumlich-funktionale Angebotskonzentration	✓	✓
planerische Überlegungen	✓	✓
Wohnfunktion/ städtebaulich integrierter Standort	✓	
gute MIV-Erreichbarkeit		✓
regional-/ raumbedeutsamer EH-Standort	✓	✓
Abgrenzungskriterium		
funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen	✓	○
verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien)	✓	○
natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug)	✓	○
bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe)	✓	○
städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur)	✓	
Einbeziehung kommunaler Planungen	✓	✓
Abgrenzung gebietsscharf	✓	✓

✓ in jedem Fall zu beachten

○ i.d.R./ bei starker Trennwirkung zu beachten

Quelle: eigene Darstellung

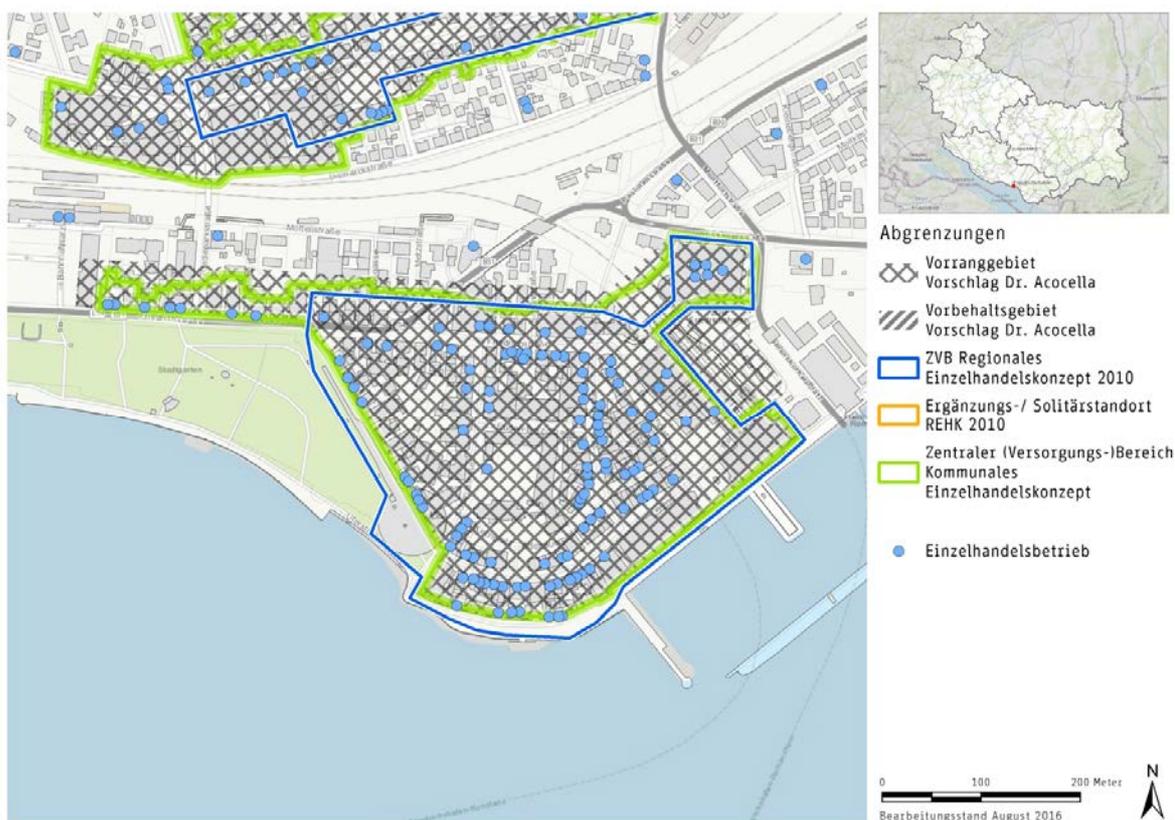
7.2 OBERZENTRUM FRIEDRICHSHAFEN

7.2.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Friedrichshafen Hauptzentrum Innenstadt entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes mit geringfügigen Erweiterungen zur Arrondierung im Norden, Nordwesten und Nordosten der Abgrenzung (vgl. Karte 16). Die Abgrenzung umfasst die Friedrichstraße, den Romanshorner Platz und die südlich angrenzende Landzunge im Bereich zwischen Karlstraße und Seestraße.

In dem Vorranggebiet sind Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt, bezogen auf die Verkaufsfläche und den Umsatz, eindeutig im mittelfristigen Bedarfsbereich, zu dem typische innenstadtprägende Sortimente zählen.

Karte 16: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Friedrichshafen Hauptzentrum Innenstadt



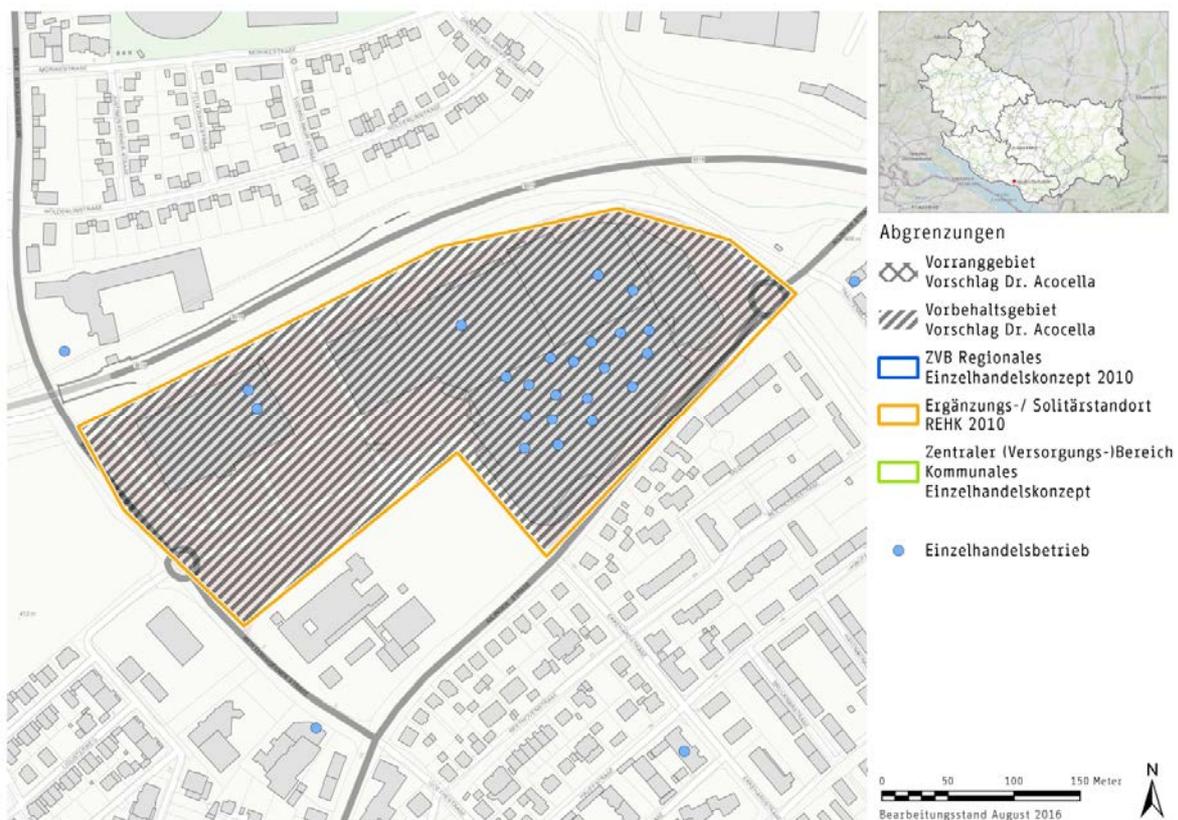
Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Stadt Friedrichshafen: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2013; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.2.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bodensee Center

Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes Fachmarkttagglomeration Bodensee Center entspricht der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 (vgl. Karte 17). Der Standort befindet sich in rd. zwei Kilometern Entfernung zur Friedrichshafener Innenstadt.



Karte 17: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bodensee Center



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

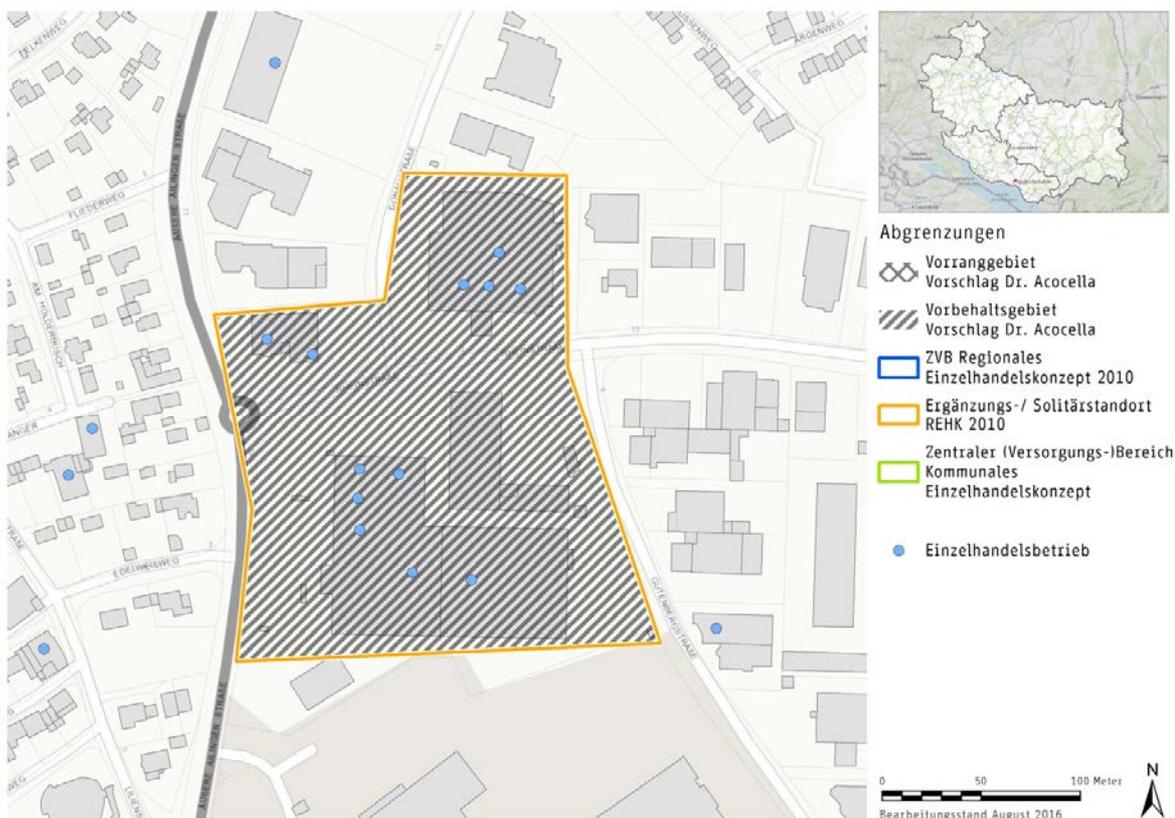
Wenngleich der größte Anteil der Verkaufsfläche auf Sortimente des langfristigen Bedarfs entfällt und hier insbesondere auf nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbel und baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente, sind hier auch nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente im erheblichen Umfang angesiedelt. Zudem sind im langfristigen Bedarfsbereich auch zentrenrelevante Sortimente (z.B. Medien) enthalten.

Die wesentlichen Anbieter sind ein SB-Warenhaus, ein Elektrofachmarkt, zwei Möbelhäuser und ein Baumarkt.

7.2.3 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Rheinstraße

Die Fachmarkttagglomeration Rheinstraße befindet sich in räumlicher Nähe zum Bodensee Center. Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes entspricht der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 (vgl. Karte 18).

Karte 18: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Rheinstraße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind ein SB-Warenhaus, ein Drogerie- markt, ein Zoofachmarkt und ein Bekleidungsfachmarkt.

7.2.4 Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Kaufland (Manzell)

Der Solitärstandort Kaufland (Manzell) befindet sich im Stadtteil Fischbach. Die Abgrenzung des Vorranggebietes entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010. Wesentlicher Anbieter ist ein SB-Warenhaus, der überwiegende Teil des Angebotes entfällt auf Nahrungs-/ Genussmittel.



Karte 19: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Kaufland (Manzell)



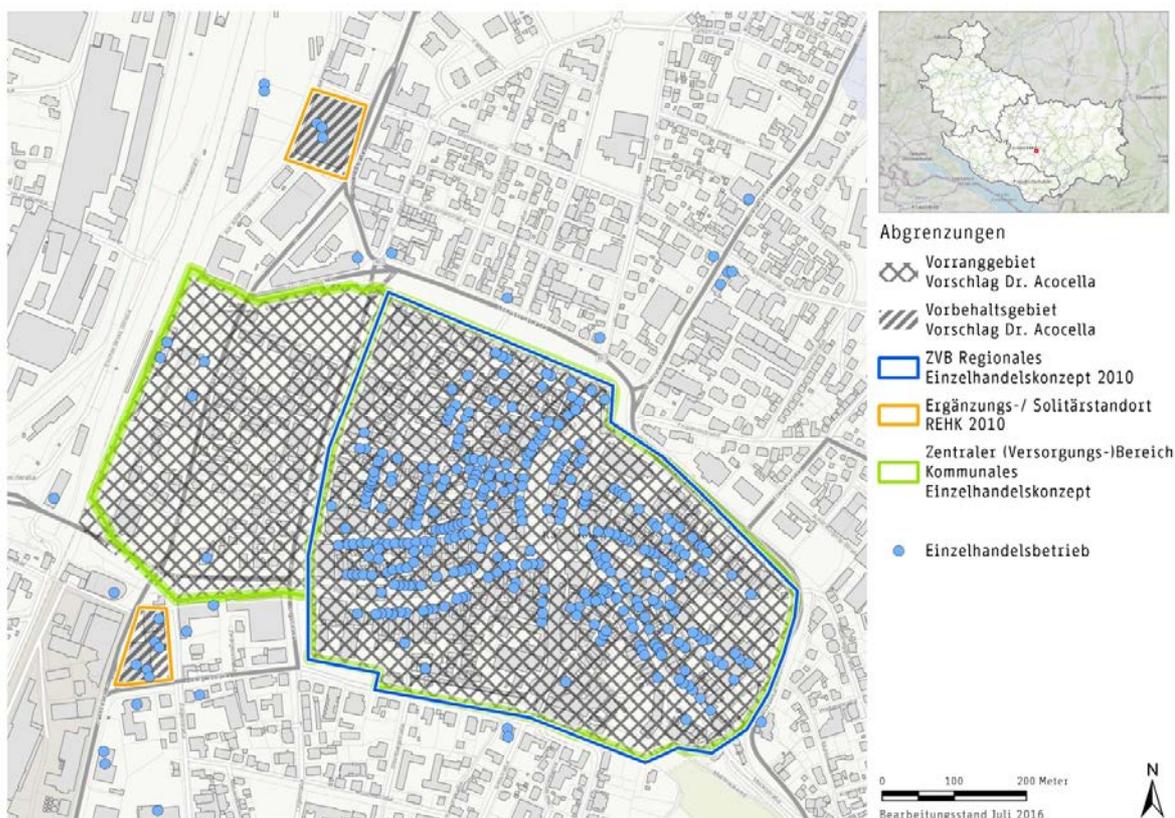
Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.3 OBERZENTRUM RAVENSBURG

7.3.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes von 2008 (vgl. Karte 20). Die Abgrenzung erstreckt sich entlang der Schussenstraße im Norden, der Bahnlinie im Westen, dem Hirschgraben im Süden und der Leonhardstraße im Osten.

Karte 20: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Ravensburg Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

In dem Vorranggebiet besteht ein gutes Angebot in allen Bedarfsbereichen mit zahlreichen Fachgeschäften und wichtigen Magnetbetrieben (u.a. Mediamarkt, C&A, Reischmann, Müller, Ruppert). Die attraktive historische Altstadt zeichnet sich durch eine hohe funktionale Dichte aus. Die Strukturen sind als kompakt zu bezeichnen, der überwiegend gestaltete und begrünte öffentliche Raum mit verschiedenen Platzbereichen bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Einzelhandelschwerpunkt liegt im Bereich der historischen Altstadt. Insbesondere der Bereich zwischen Karlstraße und Bahnlinie ist durch Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und Wohnnutzungen geprägt.

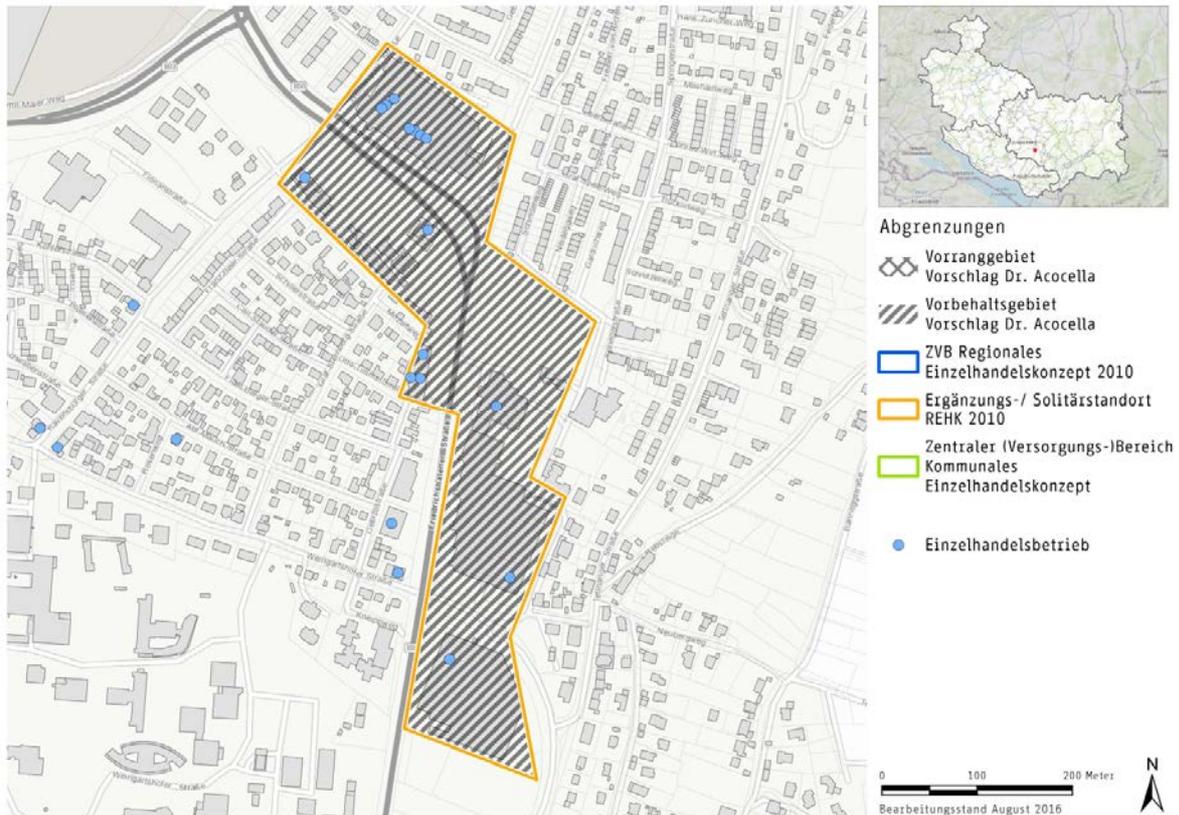
7.3.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Friedrichshafener Straße

Die Fachmarkttagglomeration Friedrichshafener Straße befindet sich in sonstiger integrierter Lage, südlich der Innenstadt. Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes



entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Karte 21).

Karte 21: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Friedrichshafener Straße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

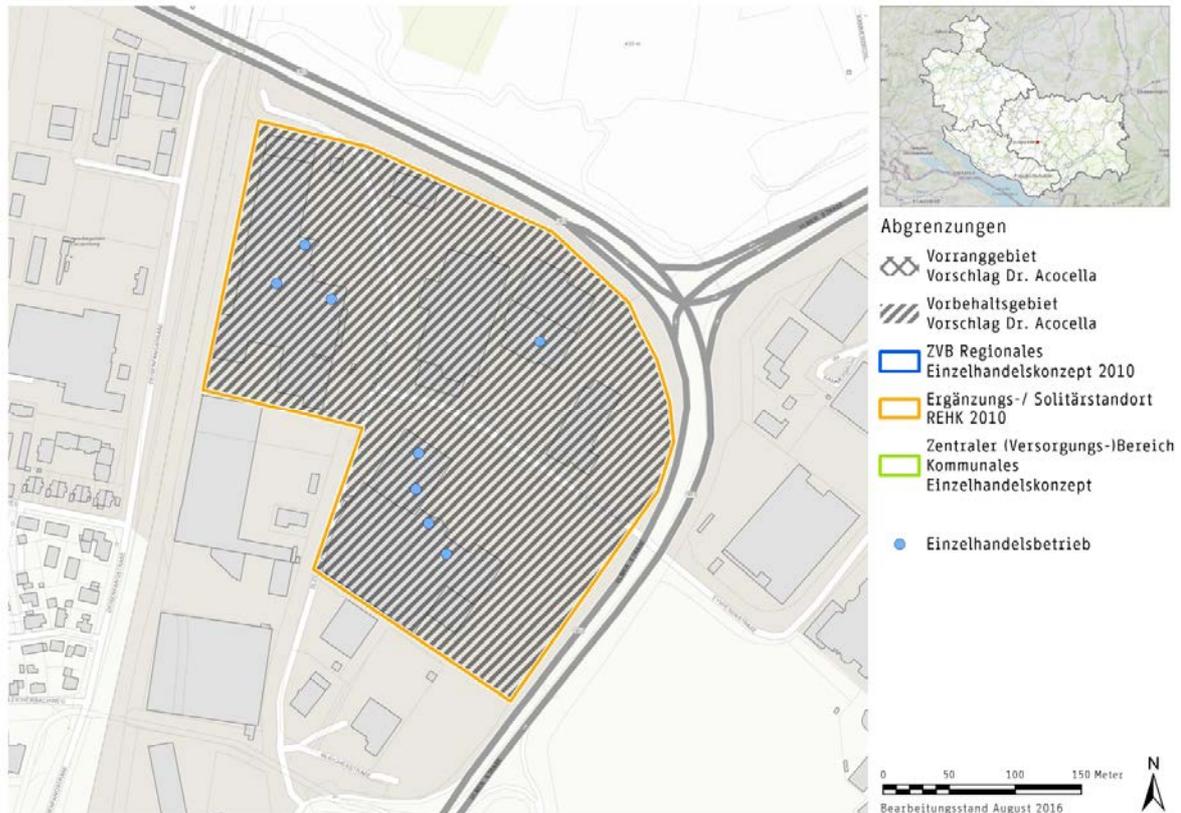
Der Standort umfasst 15 Einzelhandelsbetriebe und eine Verkaufsfläche von rd. 41.275 m², dies entspricht rd. 23% der Gesamtverkaufsfläche von Ravensburg. Der Angebotsschwerpunkt des Standortes liegt auf Grund eines dort ansässigen großen Möbelmarktes im langfristigen Bedarfsbereich. Durch ein SB-Warenhaus kommt dem Standort jedoch auch im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und den sonstigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs eine große Bedeutung zu.

7.3.3 Vorbehaltsgebiet Gewerbegebiet Bleiche/ Ulmer Straße

Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Karte 22). Das Gewerbegebiet Bleiche/ Ulmer

Straße befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Ravensburg und ist durch Angebote des langfristigen Bedarfs geprägt.

Karte 22: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Gewerbegebiet Bleiche/ Ulmer Straße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

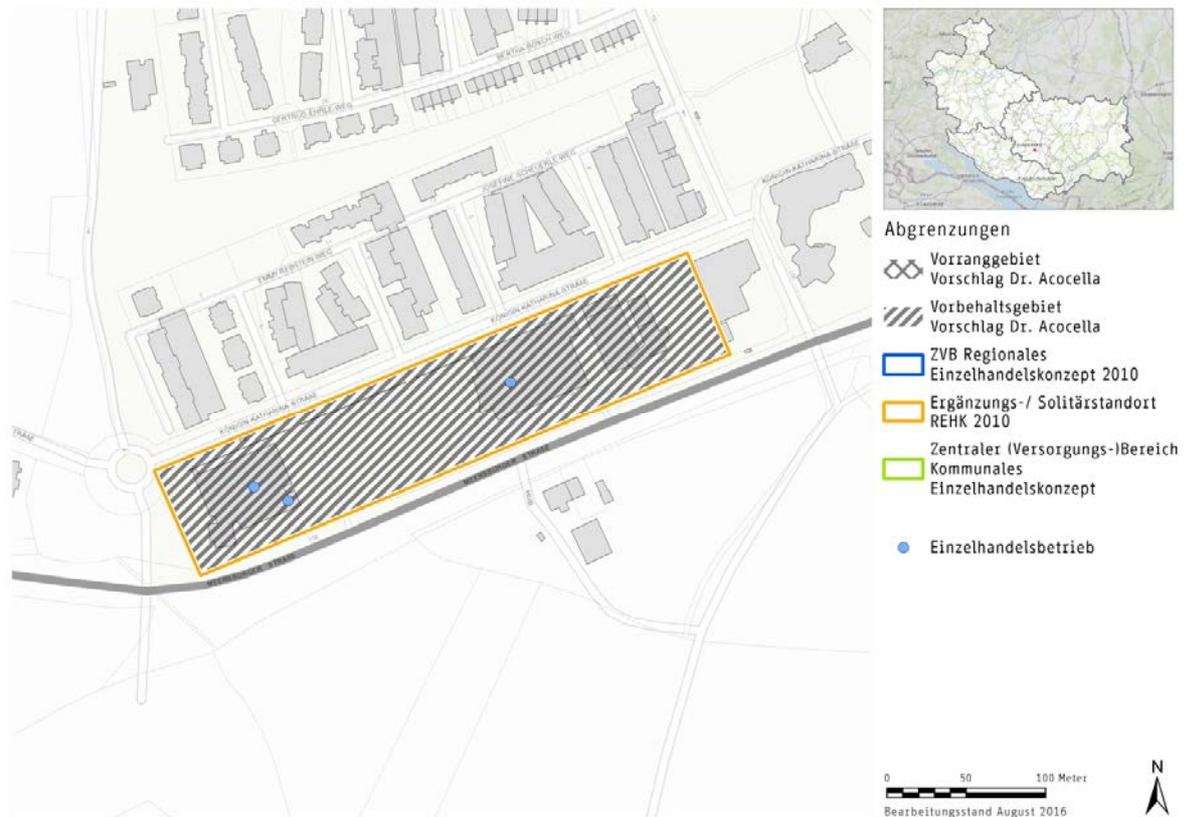
Neben u.a. zwei Baumärkten, einem Gartenmarkt, Haushaltswarenmarkt, Bettenfachmarkt und einem Elektrofachmarkt sind hier jedoch auch Anbieter des kurzfristigen Bedarfs, wie z.B. ein Supermarkt vertreten. Die dort befindlichen 13 Einzelhandelsbetriebe vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 30.100 m² auf sich, was rd. 17% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht.

7.3.4 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Weststadt

Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010. Der Standort befindet sich in nicht integrierter Lage westlich der Innenstadt von Ravensburg.



Karte 23: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Weststadt



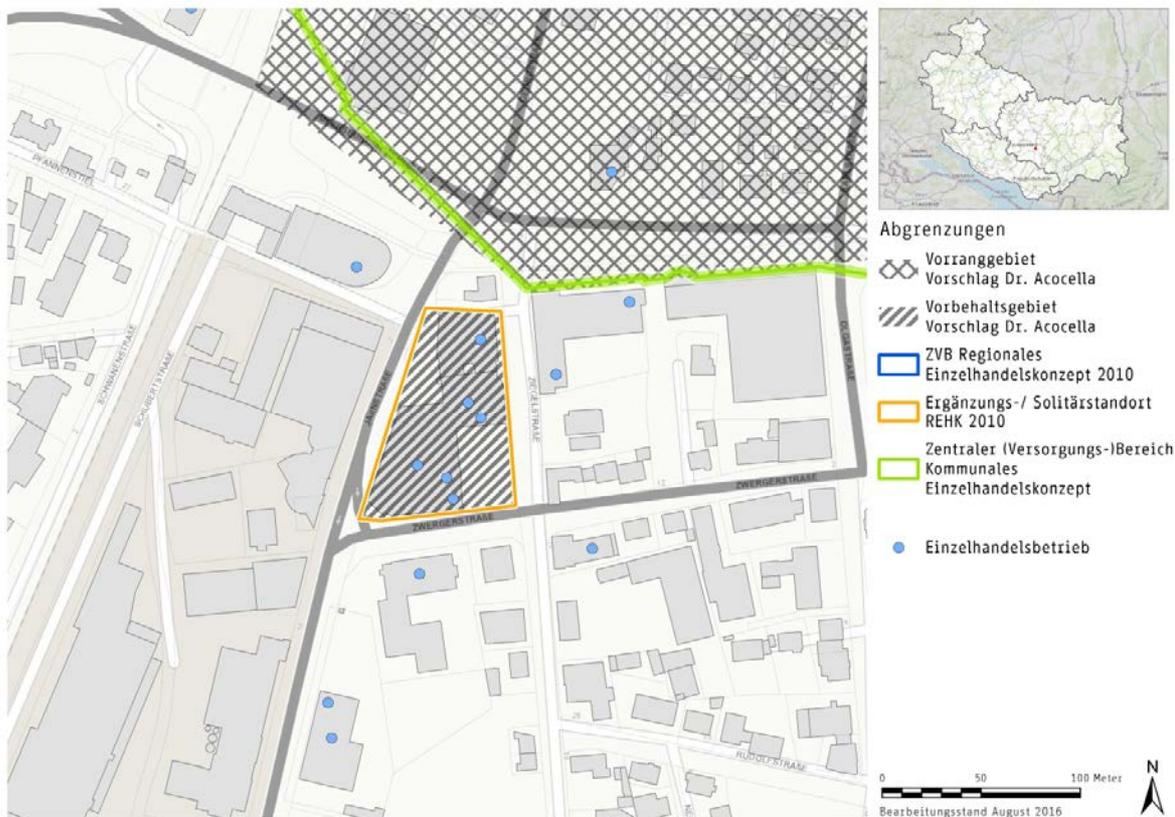
Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Zum Zeitpunkt der Erhebung befanden sich dort rd. 3.325 m² Verkaufsfläche verteilt auf sechs Einzelhandelsbetriebe. Geprägt wird der Standort von einem Supermarkt und einem Spielzeugfachmarkt. Die Sortimentsstruktur beschränkt sich daher auf Nahrungs-/ Genussmittel und Spielwaren (mittelfristiger Bedarf).

7.3.5 Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Gentner-Center

Das Vorbehaltsgebiet Gentner-Center befindet sich unmittelbar südlich der Ravensburger Innenstadt im Bereich der Ziegelstraße. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Karte 24).

Karte 24: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Gentner-Center



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

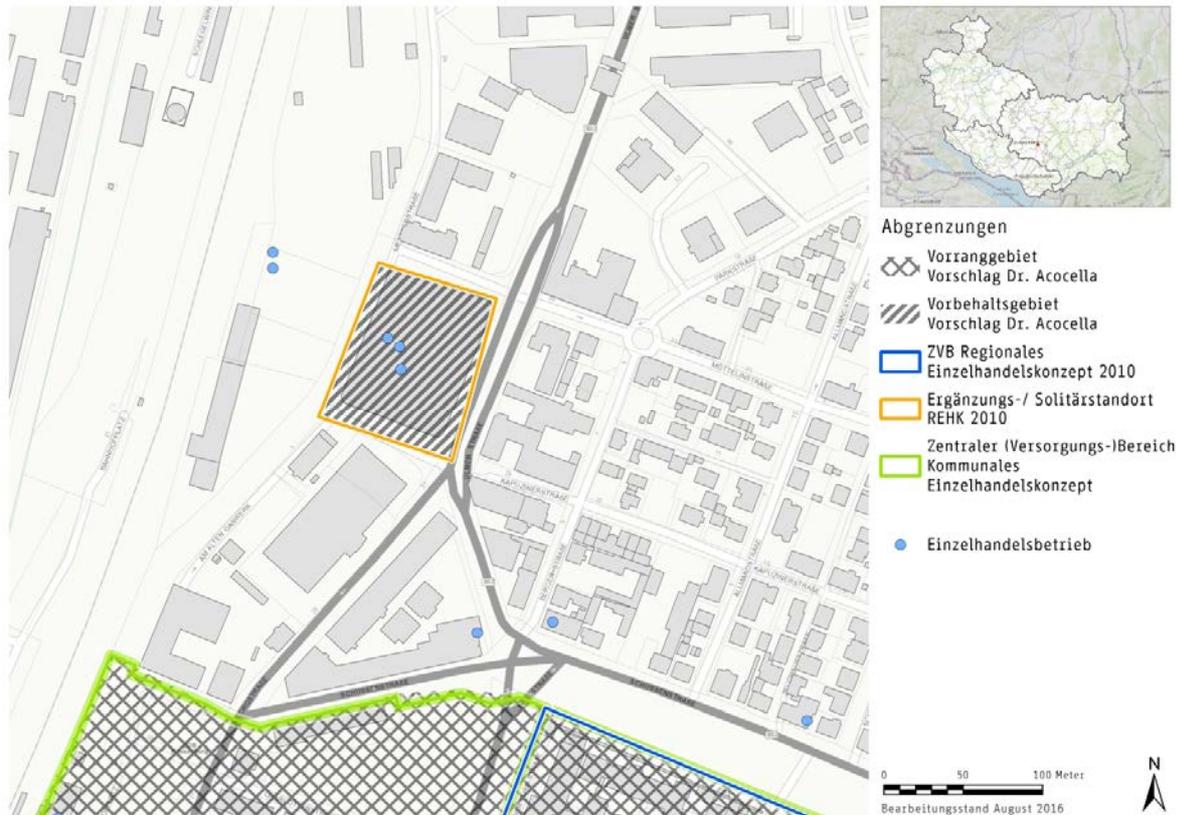
Der Angebotsschwerpunkt liegt auf nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind ein Biomarkt, ein Drogeriemarkt und ein Bekleidungsfachmarkt.

7.3.6 Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Alter Schlachthof/ Metzgerstraße

Das Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Alter Schlachthof/ Metzgerstraße befindet sich unmittelbar nordöstlich des Bahnhofes. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Karte 25).



Karte 25: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum Alter Schlachthof/ Metzgerstraße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg - Fortschreibung 2008; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind ein Supermarkt und ein Elektrofachmarkt.

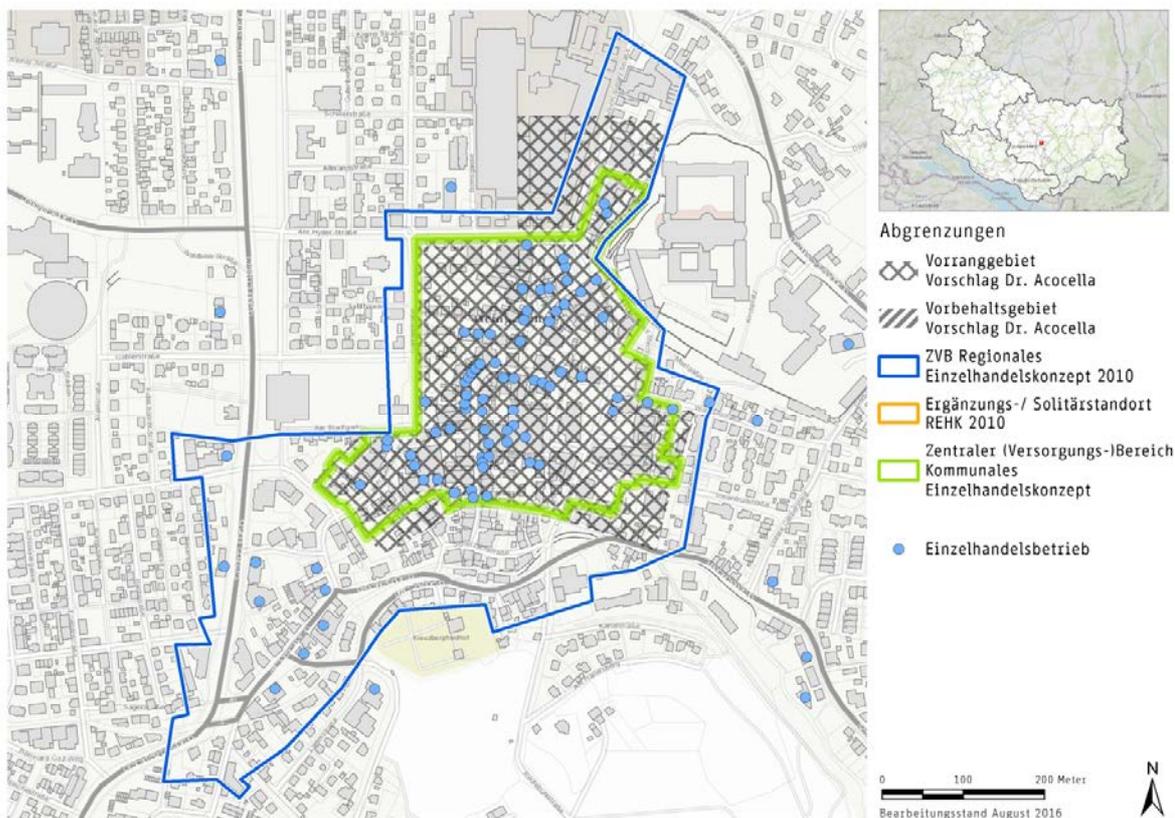
7.4 OBERZENTRUM WEINGARTEN

7.4.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2016 mit geringfügigen Erweiterungen zur Arrondierung im Bereich der Heinrich-Schatz-Straße, im südlichen und im südöstlichen Bereich (vgl. Karte 26). Sie erstreckt sich entlang der Karlstraße und der Kirchstraße zwischen dem Löwen-

platz und dem Münsterplatz, wobei der Bereich um den Broner Platz und der obere Abschnitt der Liebfrauenstraße mit eingeschlossen sind.

Karte 26: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Weingarten Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelskonzept für die Stadt Weingarten 2016; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden mit Fachgeschäften und Filialbetrieben. Es besteht ein gutes Nahversorgungsangebot v.a. durch einen Supermarkt und einen Drogeriemarkt, die u.a. auch als wichtige Magnetbetriebe fungieren.

Die funktionale Dichte ist in den Bereichen Kirch- und Karlstraße wie um den Löwenplatz, den Münsterplatz und den Broner Platz vergleichsweise hoch, in den Randbereichen jedoch abnehmend.

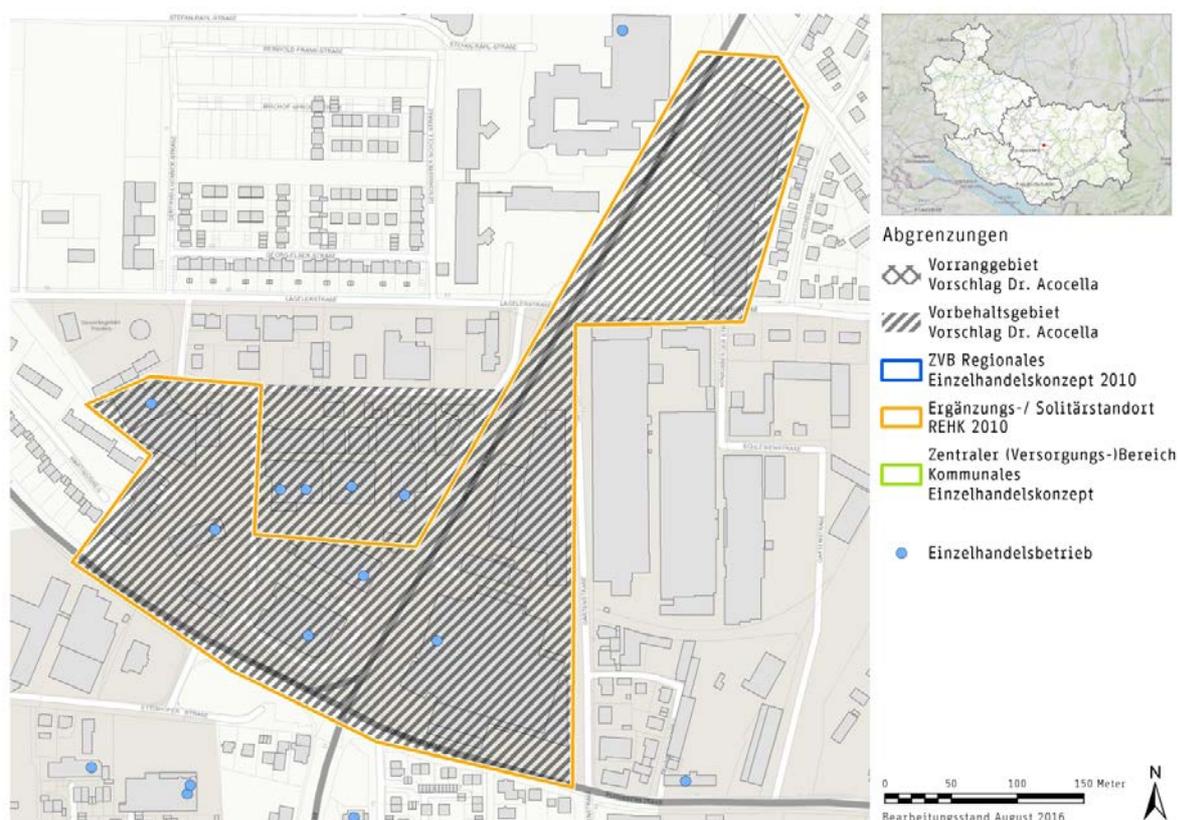
Die Struktur im Zentrum ist als kompakt zu bezeichnen. Insgesamt bietet die Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität und verfügt über ein ansprechendes Stadtbild auf Grund historischer und moderner Gebäudestruktur sowie durch ansprechend gestaltete Platzbereiche.



7.4.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Nord

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Nord befindet sich nördlich der Innenstadt von Weingarten in nicht integrierter Lage. Die Abgrenzung entspricht weitestgehend der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 mit einer Erweiterung im Bereich zwischen Waldseer Straße und Argonnenstraße (vgl. Karte 27) auf Grund dort hinzugekommener Betriebe (Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Zoofachmarkt, Spielwarenfachmarkt). Zum Zeitpunkt der Erhebung befanden sich an diesem Standort zehn Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.775 m².

Karte 27: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Nord



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

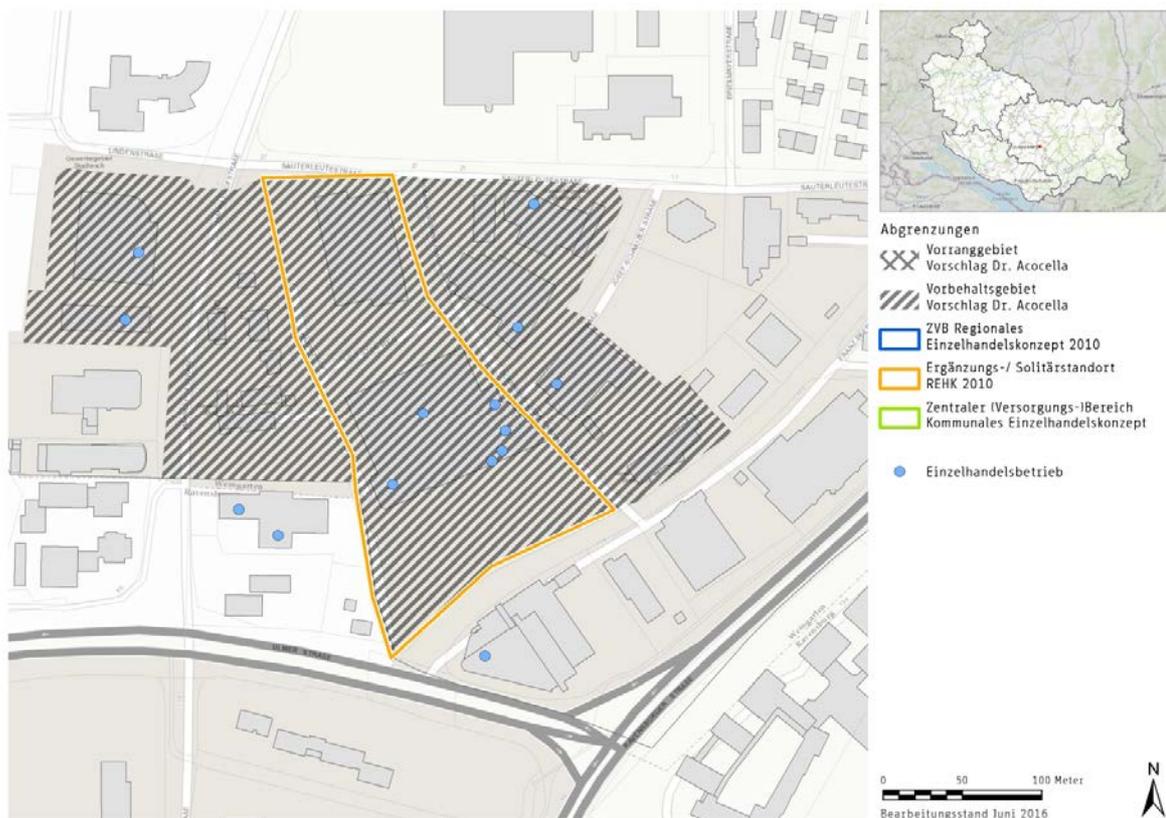
Das Gewerbegebiet Nord verfügt über eine sehr heterogene Struktur und wird sowohl durch Einzelhandelsbetriebe als auch durch sonstige gewerbliche Betriebe ge-

prägt. Der Angebotsschwerpunkt liegt, neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten, v.a. im Bereich Baustoffe und baumarktspezifische Sortimente.

7.4.3 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Franz-Beer-Straße

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Franz-Beer-Straße befindet sich unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze zu Ravensburg in nicht integrierter Länge und besteht im Wesentlichen aus einem SB-Warenhaus und dazugehörigen ergänzenden Betrieben, u.a. ein Bäcker, ein Getränkemarkt und eine Apotheke. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes (vgl. Karte 28) geht über die Abgrenzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 hinaus, da in angrenzenden Teilbereichen neue Betriebe hinzugekommen sind (u.a. Küchenfachmarkt, Motorradbekleidungsfachmarkt, drei Betriebe für Autozubehör).

Karte 28: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Franz-Beer-Straße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015



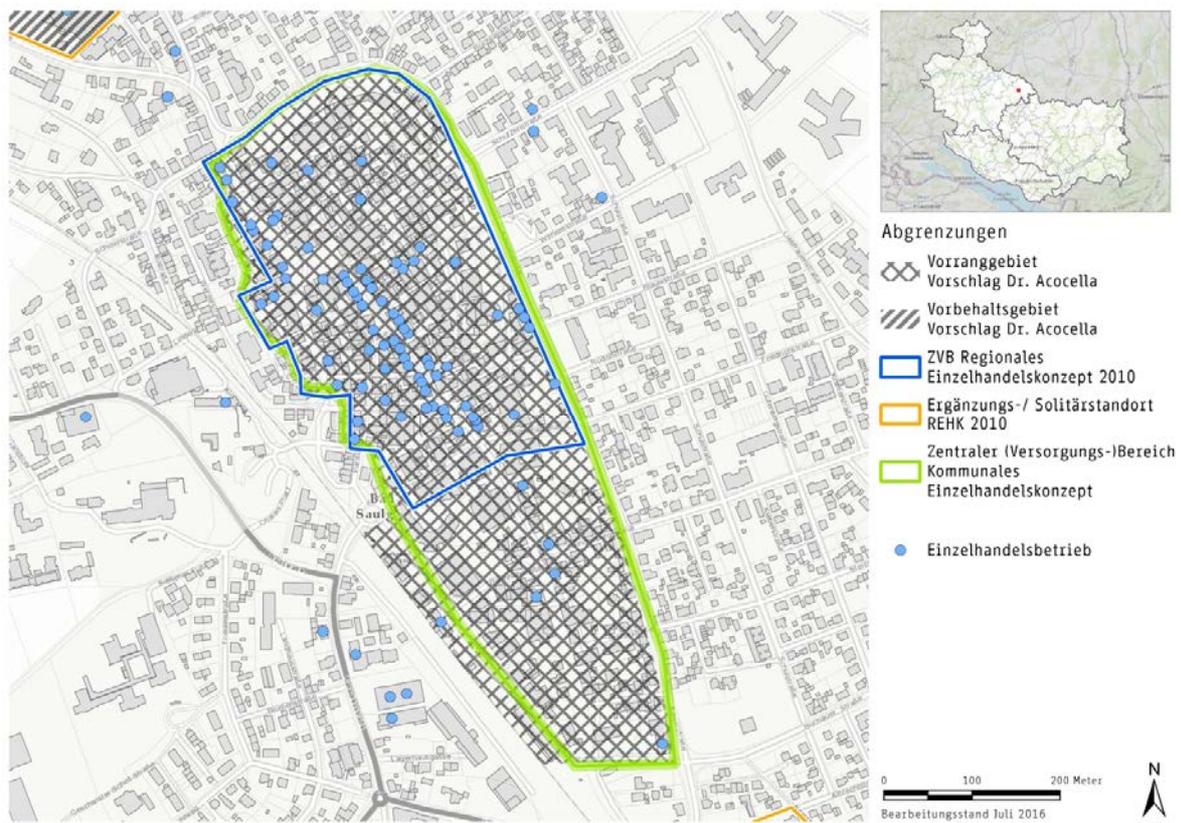
Der autokundenorientierte Standort wird insbesondere durch Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches geprägt und steht damit in direkter Konkurrenz zur Innenstadt.

7.5 MITTELZENTRUM BAD SAULGAU

7.5.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht weitestgehend der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes mit zusätzlichem Flächenpotenzial zwischen Karlstraße und Bahnlinie (vgl. Karte 29).

Karte 29: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Bad Saulgau Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Es besteht ein gutes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit zahlreichen inhabergeführten Fachgeschäften. Das Nahversorgungsangebot besteht v.a. aus



einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt, der auch als wichtiger Magnetbetrieb fungiert.

Die Einzelhandelsstruktur weist im Bereich der Altstadt eine hohe funktionale Dichte auf. Der Bereich südlich der Poststraße ist hingegen durch ergänzende Dienstleistungsangebote und Wohnnutzungen geprägt.

Insbesondere der Bereich der historischen Altstadt bietet eine hohe Aufenthaltsqualität auf Grund des gestalteten Marktplatzes und des insgesamt attraktiv gestalteten öffentlichen Raumes. Historische und moderne Gebäude prägen das Stadtbild. Der Bereich südlich der Poststraße weist gegenüber der Altstadt eine geringere bauliche Dichte auf (städtebaulicher Bruch). Die Anbindung ist jedoch vergleichsweise gut, sodass dieser Bereich ein Entwicklungspotenzial darstellt.

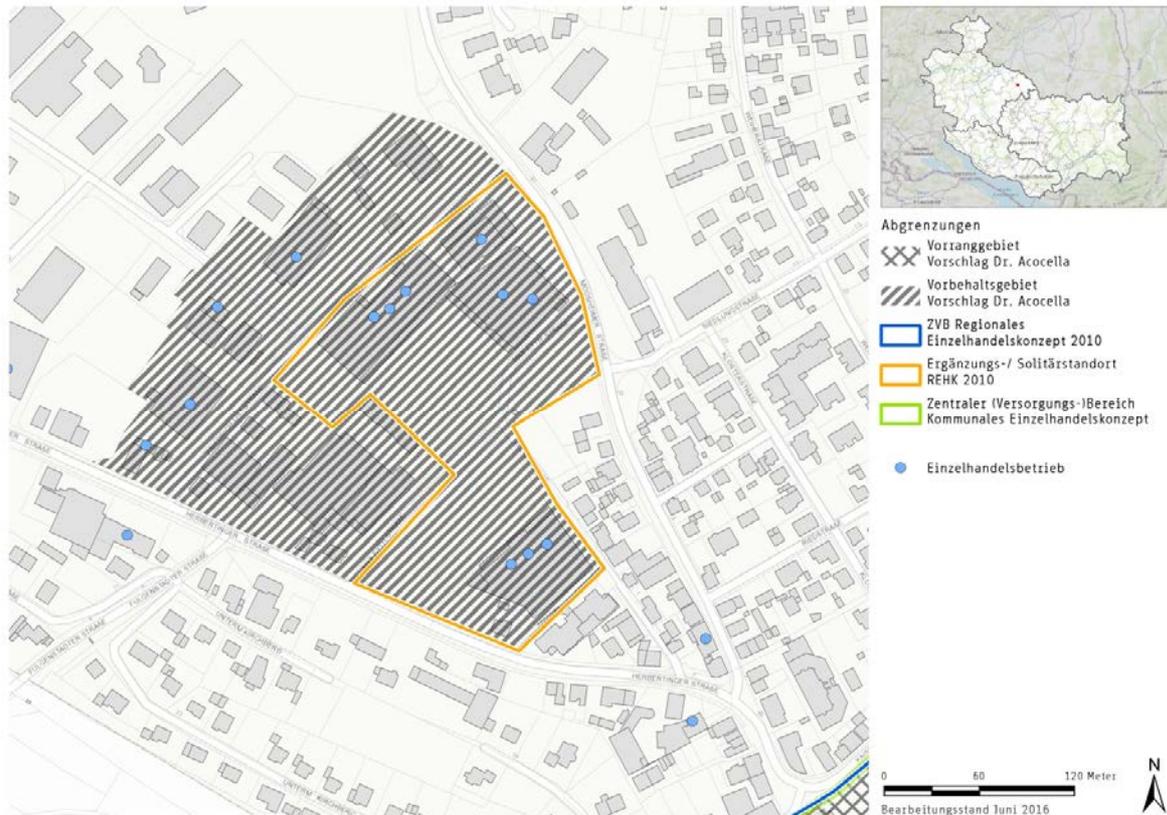
7.5.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Salgo

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Salgo befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Bad Saulgau. Der Abgrenzungsvorschlag umfasst gegenüber der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept zusätzliche Teilbereiche westlich und nordwestlich (vgl. Karte 30), da dort zusätzliche Betriebe angesiedelt wurden (Elektrofachmarkt und Elektrofachgeschäft).

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt, Zoofachmarkt, Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Elektrofachmarkt und ein Bettwaren-/ Möbelfachmarkt



Karte 30: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Salgo



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.5.3 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Süd

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Süd befindet sich südöstlich der Innenstadt von Bad Saulgau. Der Abgrenzungsvorschlag ist gegenüber der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept deutlich verändert worden (vgl. Karte 31). Auf Grund der geplanten Verlagerung eines SB-Warenhauses wird der ursprüngliche Standort im Nordwesten aus der Abgrenzung herausgenommen und im südöstlichen Bereich ergänzt. Zusätzlich sind in diesem südöstlichen Bereich neue Betriebe hinzugekommen (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt). Für den nordöstlichen Teilbereich der ursprünglichen Abgrenzung sind zukünftig u.a. Wohnnutzungen angestrebt, sodass dieser Bereich entsprechend herausgenommen wird.

Karte 31: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Süd



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

In dem Vorbehaltsgebiet besteht ein großes Angebot im Bereich der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente. Die wesentlichen Anbieter sind zwei Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus, ein Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsfachmärkte, ein Möbelhaus und ein Baumarkt.

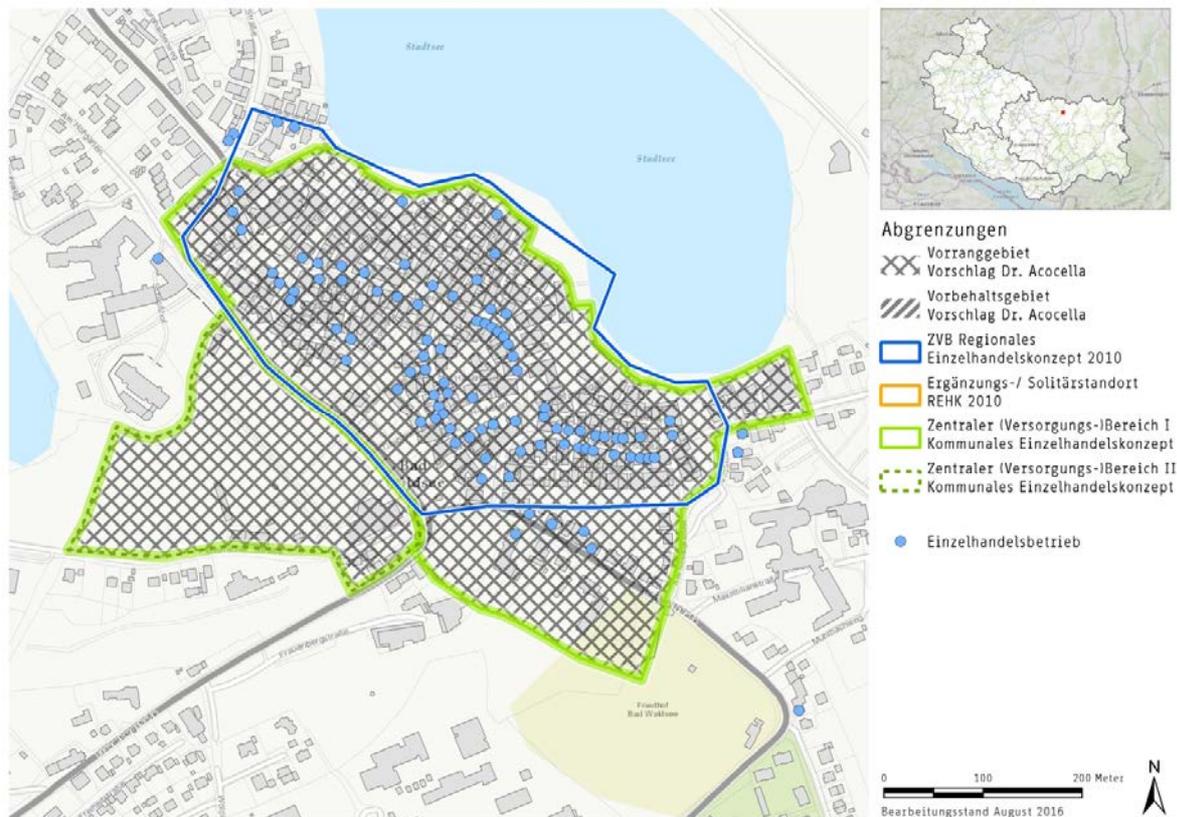
7.6 MITTELZENTRUM BAD WALDSEE

7.6.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht der Abgrenzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (vgl. Karte 32). Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen auf die historische Altstadt. Die funktionale Dichte ist am Höchsten entlang der Hauptstraße, der Ravensburger Straße und der Wurzacher Straße.



Karte 32: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Bad Waldsee Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Ganzheitliches Einzelhandelskonzept Bad Waldsee 2015; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Das Einzelhandelsangebot ist durch einen hohen Anteil an kleineren inhabergeführten Fachgeschäften geprägt. Die Nahversorgungsfunktion ist auf Grund fehlender Angebote sehr eingeschränkt.

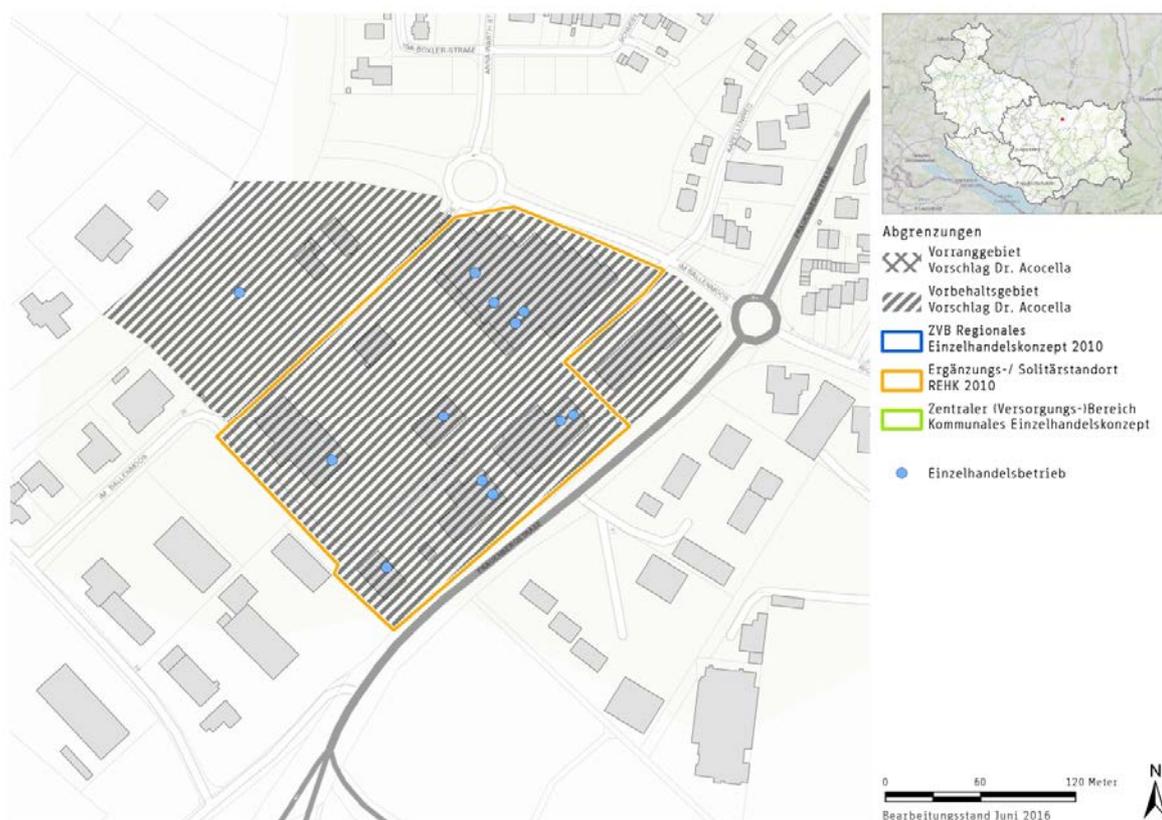
Die Altstadt bietet auf Grund der attraktiven historischen Gebäudestruktur und des gestalteten öffentlichen Raumes eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Stadtsee stellt einen wichtigen Anziehungspunkt dar, hinsichtlich seiner Anbindung und Sichtbarkeit besteht jedoch Verbesserungspotenzial.

Die südlich und südwestliche an die Altstadt angrenzenden Entwicklungsflächen sind durch die Friedhofstraße und die Bleichestraße vom eigentlichen Zentrum getrennt. Auf Grund der vergleichsweise guten, insb. auch fußläufigen Anbindung stellen sie jedoch wichtige Entwicklungspotenziale für die ansonsten kleinteilig strukturierte Innenstadt dar.

7.6.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Ballenmoos

Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes Fachmarkttagglomeration Ballenmoos wurde gegenüber der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 v.a. im nördlichen Bereich erweitert (vgl. Karte 33), da dort ein zusätzlicher großflächiger Betrieb hinzugekommen ist. Es befindet sich südwestliche der Innenstadt von Bad Waldsee.

Karte 33: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Ballenmoos



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

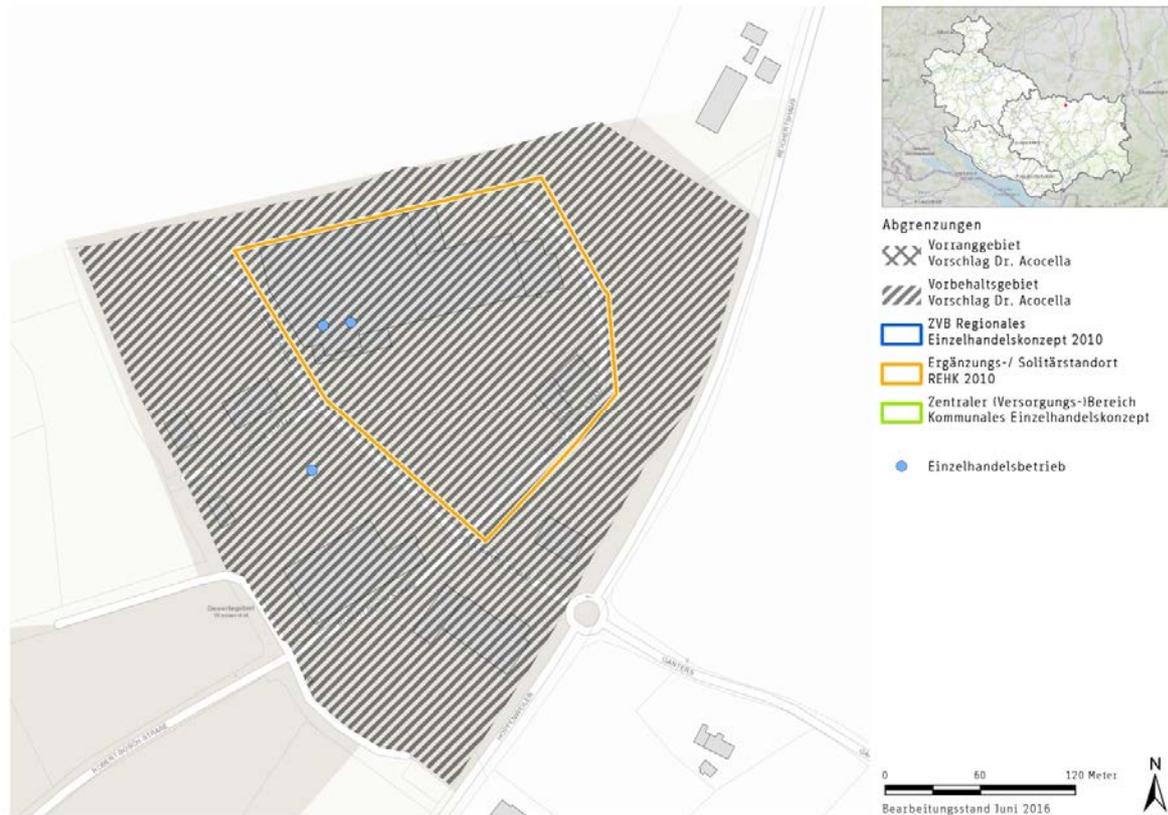
Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind zwei Supermärkte, ein großer Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt und ein Elektrofachmarkt.



7.6.3 Vorbehaltsgebiet Wasserstall (urspr. Solitärstandort Hagebaumarkt)

Das Vorbehaltsgebiet Wasserstall befindet sich nördlich des Kernsiedlungsbereiches von Bad Waldsee. Die Abgrenzung wurde gegenüber der Abgrenzung von 2010 auf Grund eines zusätzlichen Betriebes sowie bestehender angrenzender Potenzialflächen erweitert (vgl. Karte 34).

Karte 34: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Wasserstall



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich. Wesentliche Anbieter sind ein Baumarkt und ein Fahrradmarkt.

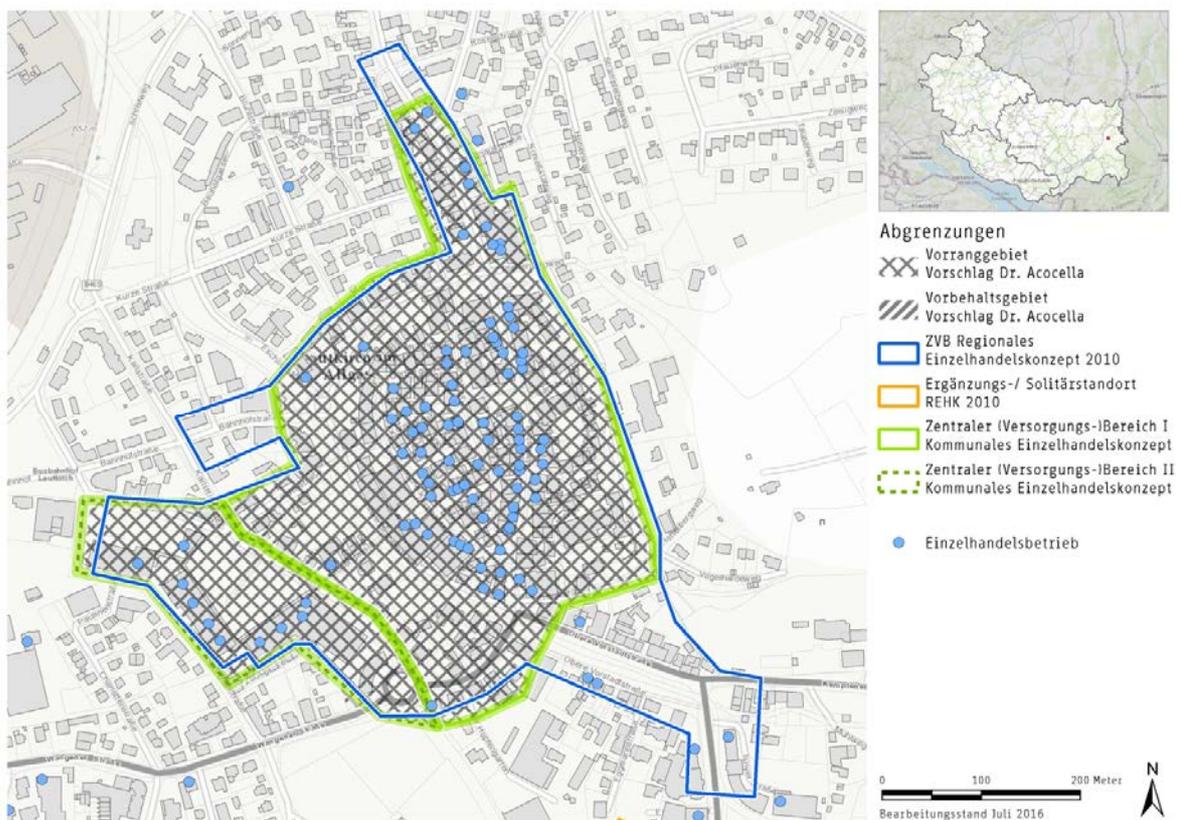
7.7 MITTELZENTRUM LEUTKIRCH I.A.

7.7.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskon-

zeptes der Stadt Leutkirch (vgl. Karte 35). Die Abgrenzung umfasst den Bereich der Altstadt zwischen Oberer Graben und Unterer Grabenstraße mit zusätzlichen Teilbereichen im Norden an der Memminger Straße und im südwestlichen Bereich um die Poststraße mit den Bahnhofsarkaden.

Karte 35: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Leutkirch i.A. Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Zukunftsinitiative Innenstadt Leutkirch im Allgäu 2015; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Die funktionale Dichte ist im Bereich der Marktstraße und der angrenzenden Querstraßen mit überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbetrieben am höchsten. Der Bereich der Poststraße wird durch einige großflächige Anbieter geprägt. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche, die Nahversorgungsfunktion wird v.a. durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter sichergestellt.

Der Bereich der Altstadt bietet durch eine überwiegend attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes mit gestalteten Platzbereichen eine hohe Aufenthaltsqualität.



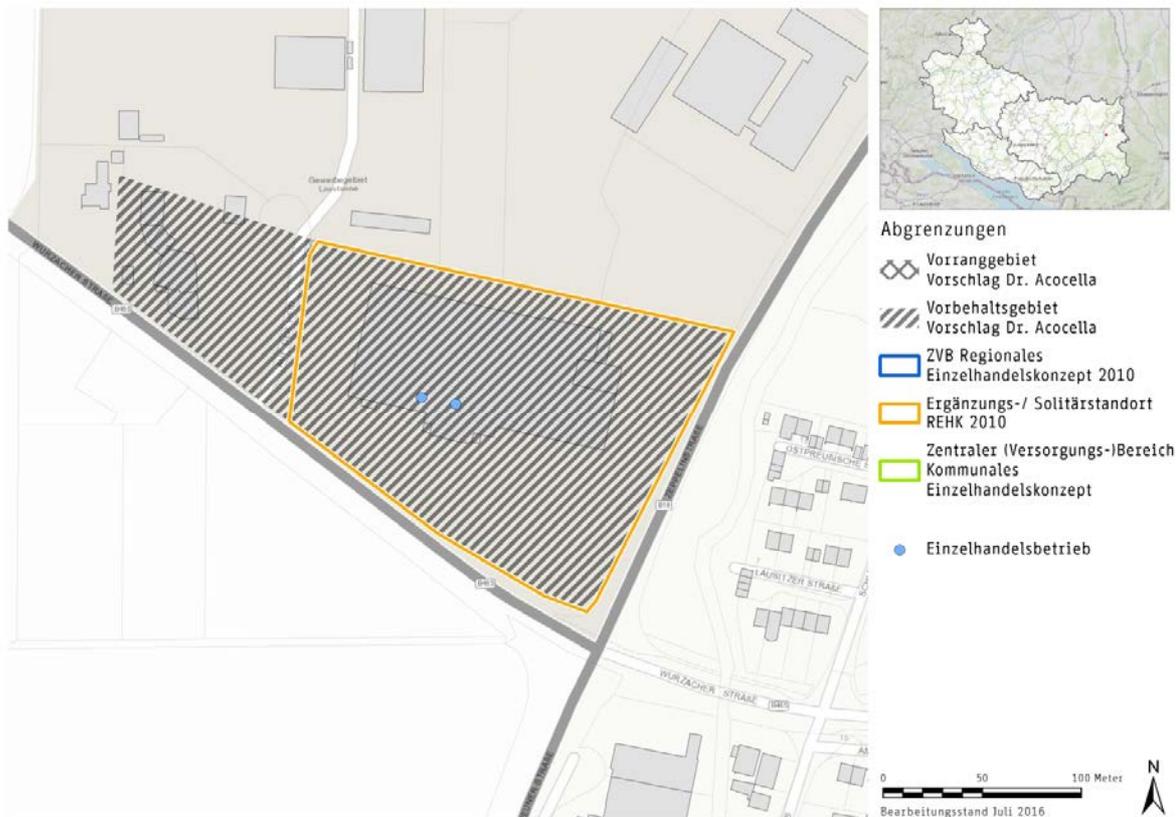
Der Bereich der Bahnhofsarkaden hat hingegen auf Grund der vorgelagerten Stellplatzflächen eher den Charakter eines Fachmarktzentrums. Obwohl dieser Bereich unmittelbar an die Altstadt angrenzt, ist hier auf Grund der Baustrukturen und teilweise fehlenden Besatzes ein städtebaulicher und funktionaler Bruch erkennbar. Zudem bewirkt die Poststraße mit einem relativ hohen Verkehrsaufkommen eine Trennwirkung.

Insbesondere auf Grund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Altstadt stellt der Standort der Bahnhofsarkaden jedoch eine wichtige Ergänzung zu den ansonsten überwiegend kleinteilig strukturierten Angeboten dar. Die fußläufige Anbindung zwischen Innenstadt und Bahnhofsarkaden ist verbesserungsfähig.

7.7.2 Vorbehaltsgebiet Zeppelinstraße (ehem. Solitärstandort Toom Baumarkt)

Das Vorbehaltsgebiet Zeppelinstraße befindet sich westlich der Innenstadt von Leutkirch. Der Abgrenzungsvorschlag wurde gegenüber der Abgrenzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 um eine angrenzende Potenzialfläche erweitert (vgl. Karte 36). Das Einzelhandelsangebot ist auf einen Baumarkt beschränkt, entsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich.

Karte 36: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Zeppelinstraße



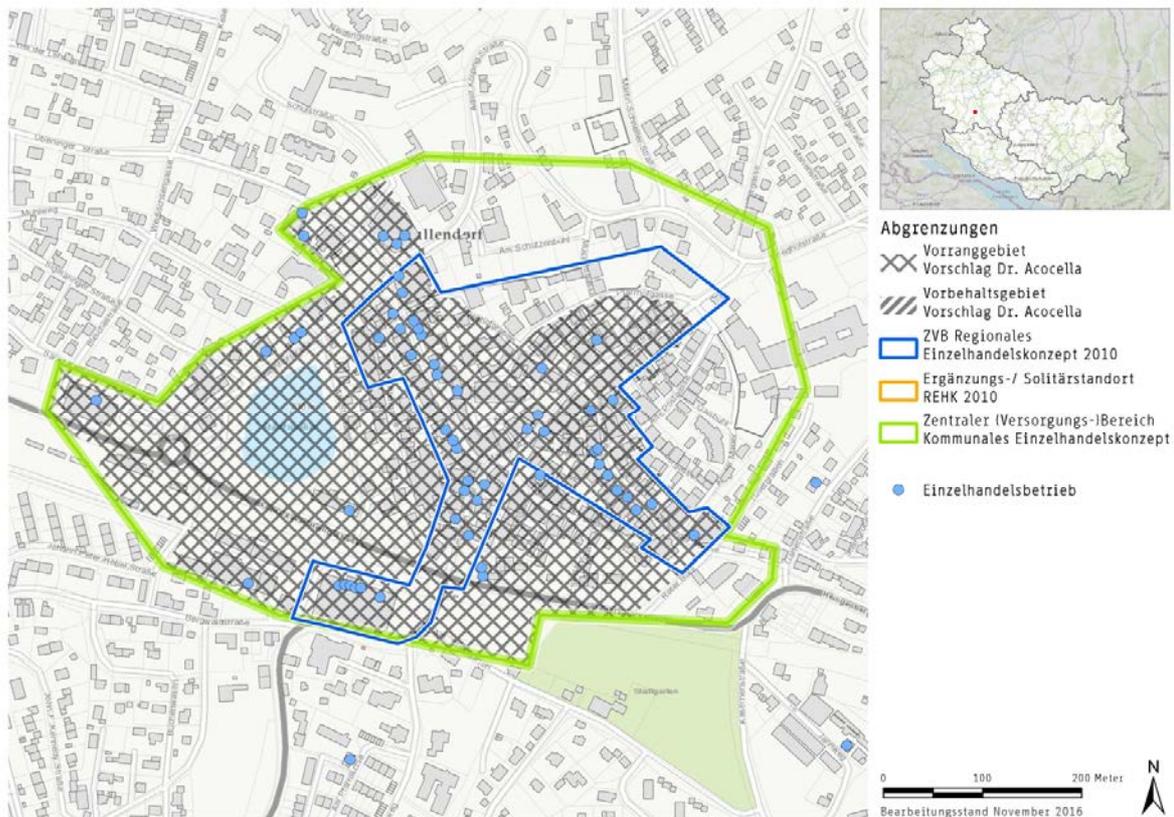
Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.7.3 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Künkelin-/ Bleichstraße

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Künkelin-/ Bleichstraße befindet sich südlich der Innenstadt von Leutkirch in fußläufiger Entfernung. Die Abgrenzung wurde gegenüber der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 auf Grund eines zusätzlichen Betriebes geringfügig erweitert (vgl. Karte 37).

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind ein Lebensmitteldiscounter und zwei Bekleidungsfachmärkte.

Karte 38: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Pfullendorf Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Innenstadtoffensive Pfullendorf: Zentrale Strategie und Umsetzung 2013; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Das Einzelhandelsangebot im Altstadtbereich ist kleinteilig strukturiert, größere Magnetbetriebe sind hier nicht vorhanden. Größere Betriebe wie z.B. ein Drogeriemarkt oder ein Lebensmitteldiscounter befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe westlich der Innenstadt. Die Nahversorgungsfunktion ist ansonsten relativ beschränkt. Die funktionale Dichte ist in verschiedenen Teilbereichen vergleichsweise gering.

Der historische Altstadtbereich bietet mit überwiegend kleinen Gassen und ansprechend gestalteten Bereichen eine gute Aufenthaltsqualität. Vor allem der südliche Bereich des Vorranggebietes ist trotz der unmittelbaren räumlichen Nähe städtebaulich nur unzureichend fußläufig angebunden, da die Franz-Xaver-Heilig-Straße eine deutliche Trennwirkung erzeugt.



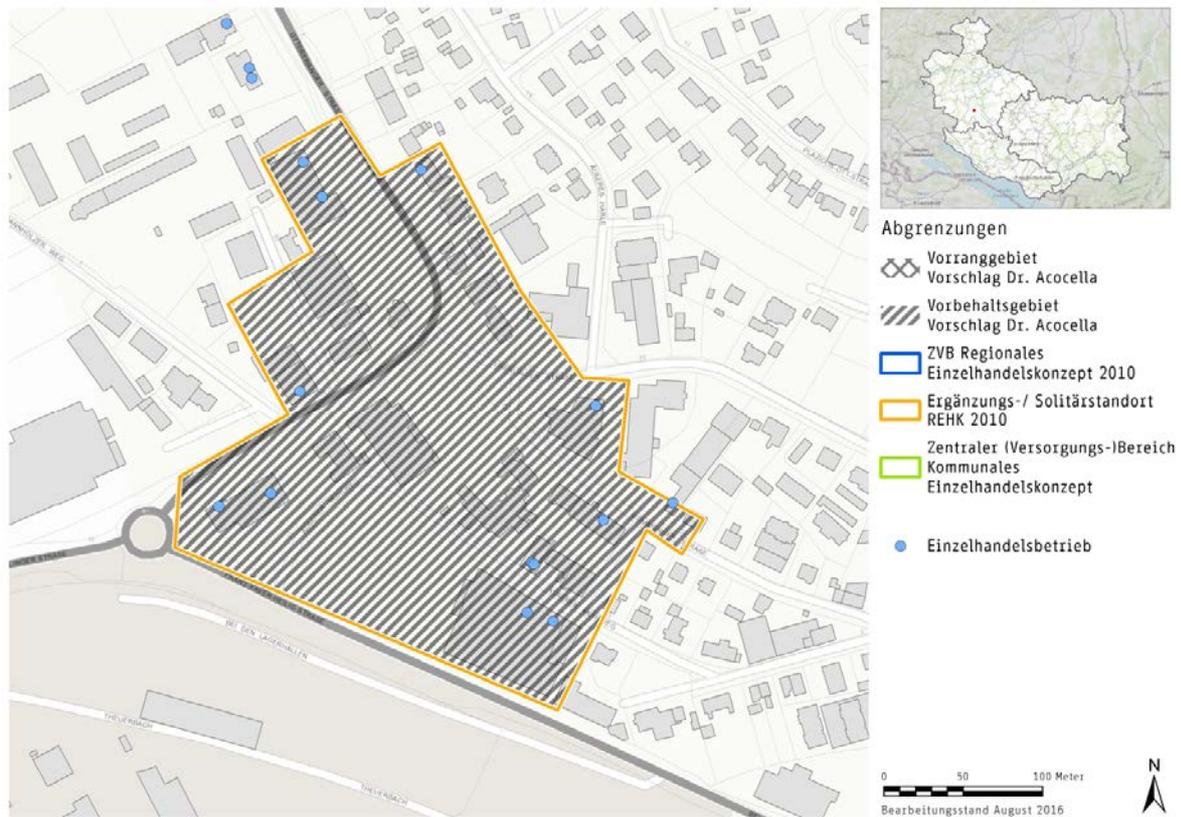
Die Aufenthaltsqualität und fußläufige Anbindung der Bereiche Bahnhofstr./ Franz-Xaver-Heilig-Str. sollte verbessern und städtebaulich aufgewertet werden.

7.8.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration West

Das Vorranggebiet Fachmarkttagglomeration West befindet sich westlich der Pfullendorfer Innenstadt. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010.

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Wesentliche Anbieter sind ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter, Bekleidungsfachmarkt und ein Schuhfachmarkt.

Karte 39: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration West



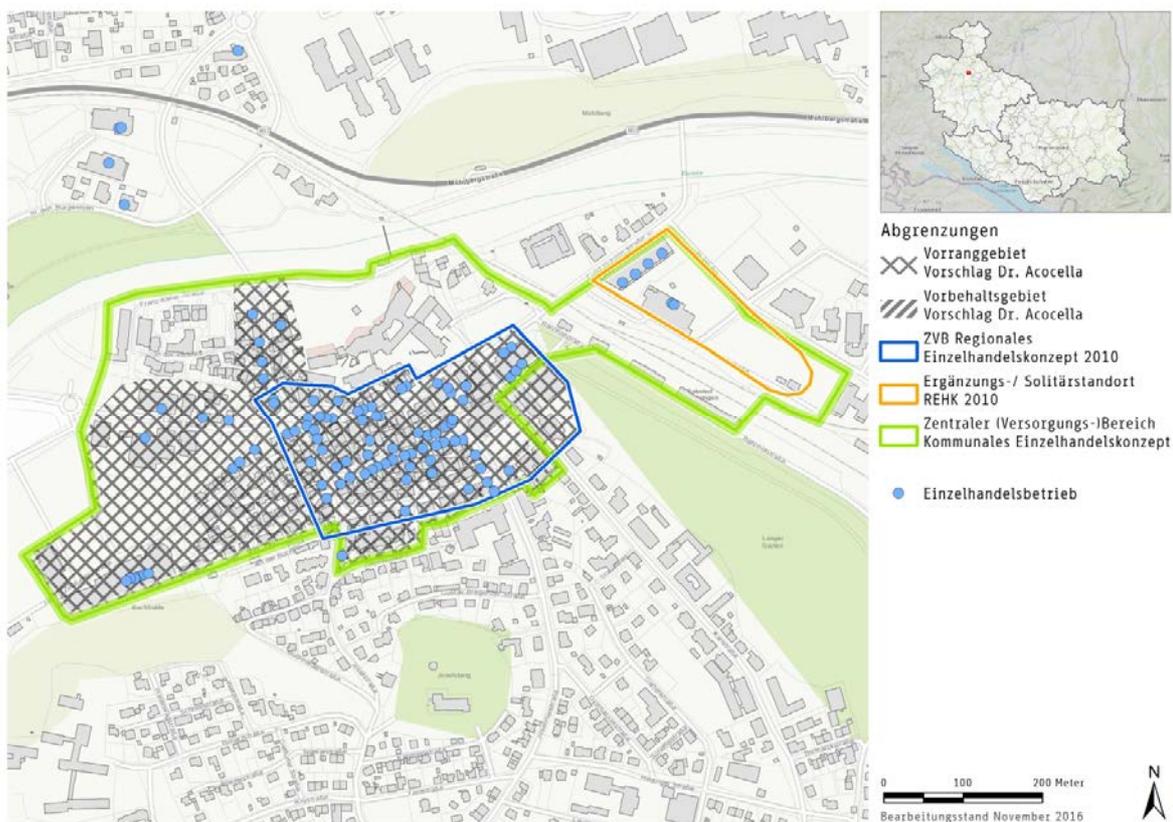
Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.9 MITTELZENTRUM SIGMARINGEN

7.9.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt umfasst die Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 sowie den westlich angrenzenden Bereich bis einschließlich zum SB-Warenhaus Kaufland. Im Osten erstreckt sich die Abgrenzung bis zur Karlstraße (vgl. Karte 40).

Karte 40: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Sigmaringen Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sigmaringen 2012; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich v.a. auf den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich mit Fachgeschäften und wichtigen Magnetbetrieben. Die funktionale Dichte ist im Bereich der Altstadt am höchsten. Der ansprechend gestaltete öffentliche Raum mit gestalteten Platzbereichen bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Die attraktive Gebäudestruktur mit historischen und modernen Gebäuden trägt zu einem insgesamt ansprechenden Erscheinungsbild bei.

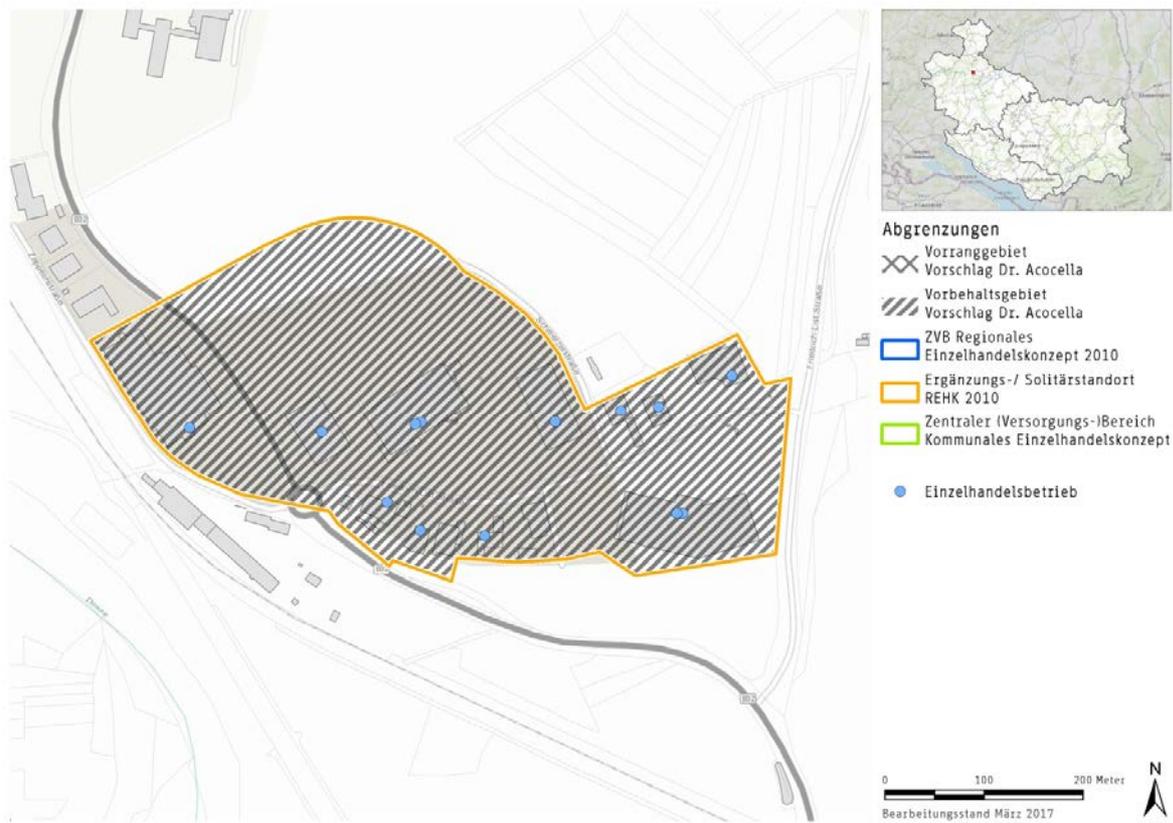


Entwicklungspotenziale sollten innerhalb der Abgrenzung genutzt werden, eine weitere räumliche Ausdehnung sollte nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

7.9.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Schönenberg

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Schönenberg befindet sich südöstlich der Sigmaringer Innenstadt in nicht integrierter Lage. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Karte 41). Der Angebotsschwerpunkt liegt auf dem langfristigen Bedarfsbereich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind neben zwei Baumärkten, einem Möbelmarkt und einem Bettwaren-/ Möbelfachmarkt auch ein Supermarkt und ein Bekleidungsfachmarkt.

Karte 41: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Schönenberg



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.9.3 Vorbehaltsgebiet Käppelwiesen

Das Vorbehaltsgebiet Käppelwiesen befindet sich westlich der Innenstadt von Sigmaringen und westlich der Donau. Die Abgrenzung erstreckt sich im Bereich zwischen der Gorheimer Straße und der Gorheimer Allee sowie der B313 als östliche Begrenzung (vgl. Karte 42). Der Angebotsschwerpunkt liegt auf dem langfristigen Bedarfsbereich mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind zwei Elektrofachmärkte und ein Schuhgeschäft. Im nordwestlichen Bereich der Abgrenzung besteht auf Grund einer Freifläche ein größeres Entwicklungspotenzial.

Karte 42: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Käppelwiesen



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

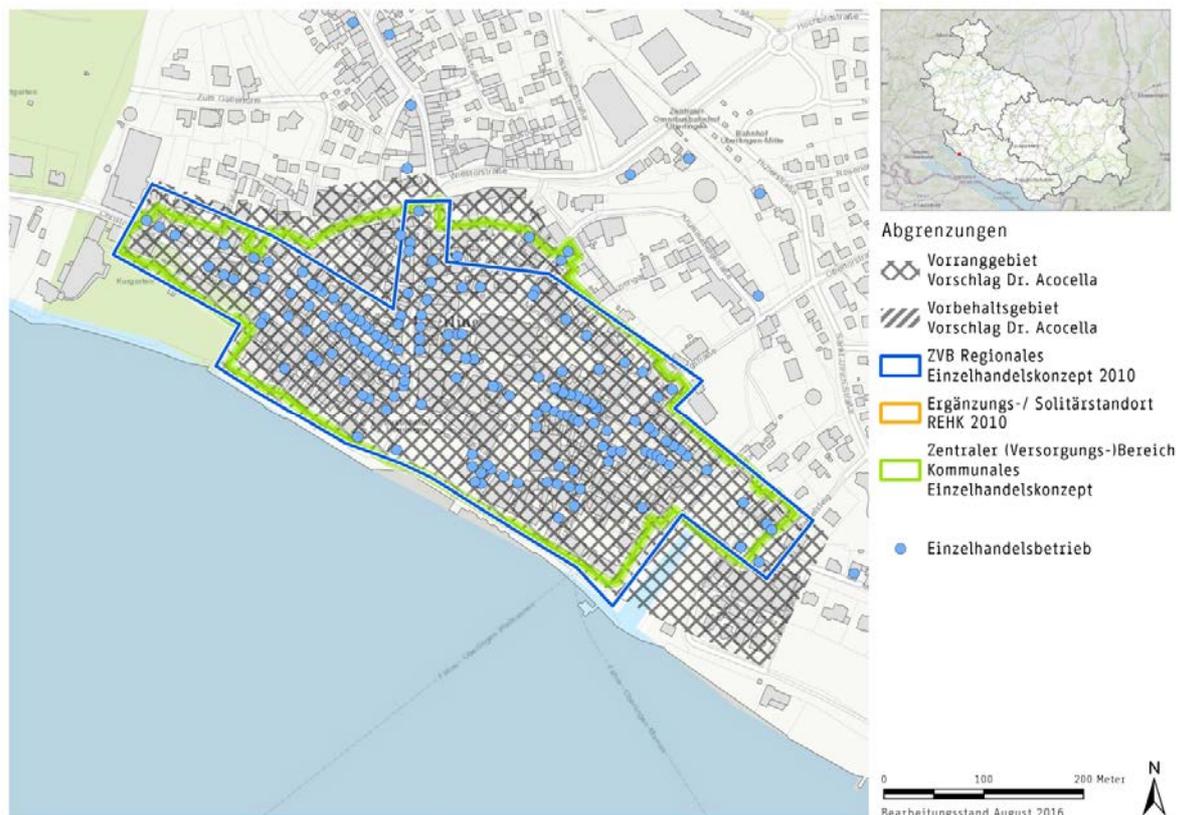


7.10 MITTELZENTRUM ÜBERLINGEN

7.10.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes mit geringfügigen Erweiterungen zur Arrondierung im nördlichen und östlichen Bereich (vgl. Karte 43). Sie umfasst im Wesentlichen die Christophstraße, die nach Osten weiterführende Münsterstraße, die Franziskanerstraße sowie den Münsterplatz. Zudem beinhaltet die Innenstadt den zum Bodensee orientierten, südlich der Christophstraße und der Münsterstraße gelegenen Bereich mit der Klosterstraße, der Jakob-Kessenring-Straße, der Hafenstraße sowie die Hofstatt und den Landungsplatz. Ergänzend werden die direkt daran angrenzenden Bereiche und Seitenstraßen zur Innenstadt gezählt.

Karte 43: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Überlingen Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Stadt Überlingen: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2014; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015



Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich insbesondere entlang der Christophstraße und der nach Osten weiterführenden Fußgängerzone auf der Münsterstraße sowie entlang der kreuzenden, nach Norden verlaufenden Franziskanerstraße. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden mit zahlreichen kleineren Fachgeschäften und wichtigen Magnetbetrieben. Die Nahversorgungsfunktion wird durch einen Supermarkt und Lebensmittelfachgeschäfte erfüllt.

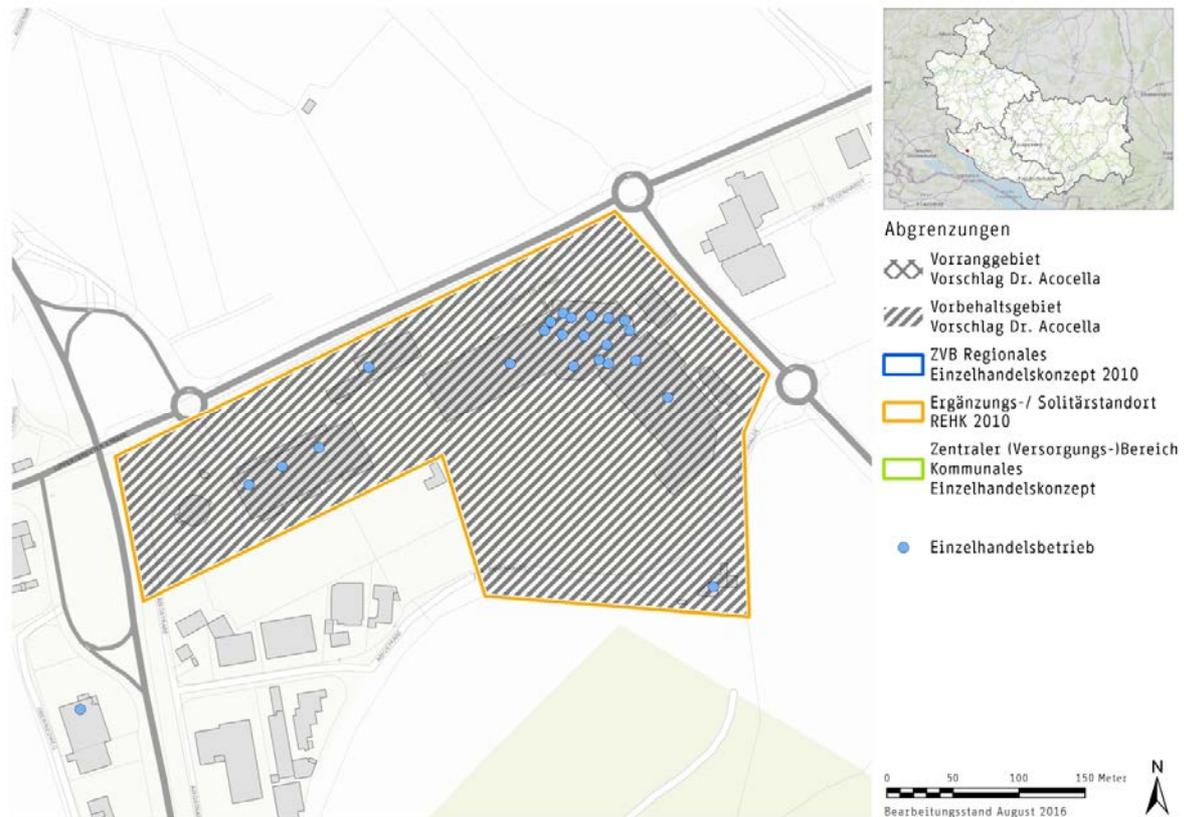
Die Innenstadt bietet eine hohe Aufenthaltsqualität bedingt durch bauliche und städtebauliche Qualitäten sowie den attraktiv gestalteten öffentlichen Raum. Ansprechende Außengastronomie u.a. an der Bodenseepromenade tragen ebenfalls dazu bei.

7.10.2 Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum La Piazza

Das Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum La Piazza liegt an der Lippertsreuter Straße außerhalb des Stadtkerns und beschreibt einen nicht integrierten, autokundenorientierten Standort. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Karte 44). Am Standort ist ein vergleichsweise hoher Anteil an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu verzeichnen. Neben einem Supermarkt befinden sich hier u.a. ein Drogeriemarkt, ein Elektrofachmarkt, Bekleidungsgeschäfte, ein Baumarkt ein Bettwaren-/ Möbelfachmarkt und gastronomische Angebote.



Karte 44: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Einkaufszentrum La Piazza



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.10.3 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Lippertsreuter Straße

Der siedlungsstrukturell integriert gelegene Einzelhandelsstandort Lippertsreuter Straße befindet sich mit rd. 700 Metern Entfernung in der Nähe der Innenstadt. Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes umfasst gegenüber der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 im Nordosten einen zusätzlichen Teilbereich mit zusätzlichen Einzelhandelsangeboten (vgl. Karte 45).

Der Angebotsschwerpunkt liegt überwiegend auf nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind u.a. ein Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt, ein Bekleidungsfachmarkt und ein Sonderpostenmarkt.

Karte 45: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Lippertsreuter Straße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Der Bereich ist durch inhomogene sowie z.T. qualitativ minderwertige Bebauung geprägt und wirkt städtebaulich ungeordnet. Zwischen den Einzelhandelsbetrieben besteht kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang; fußläufige Wegebeziehungen sind nicht vorgesehen. Der gesamte Bereich ist durch erhebliches Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

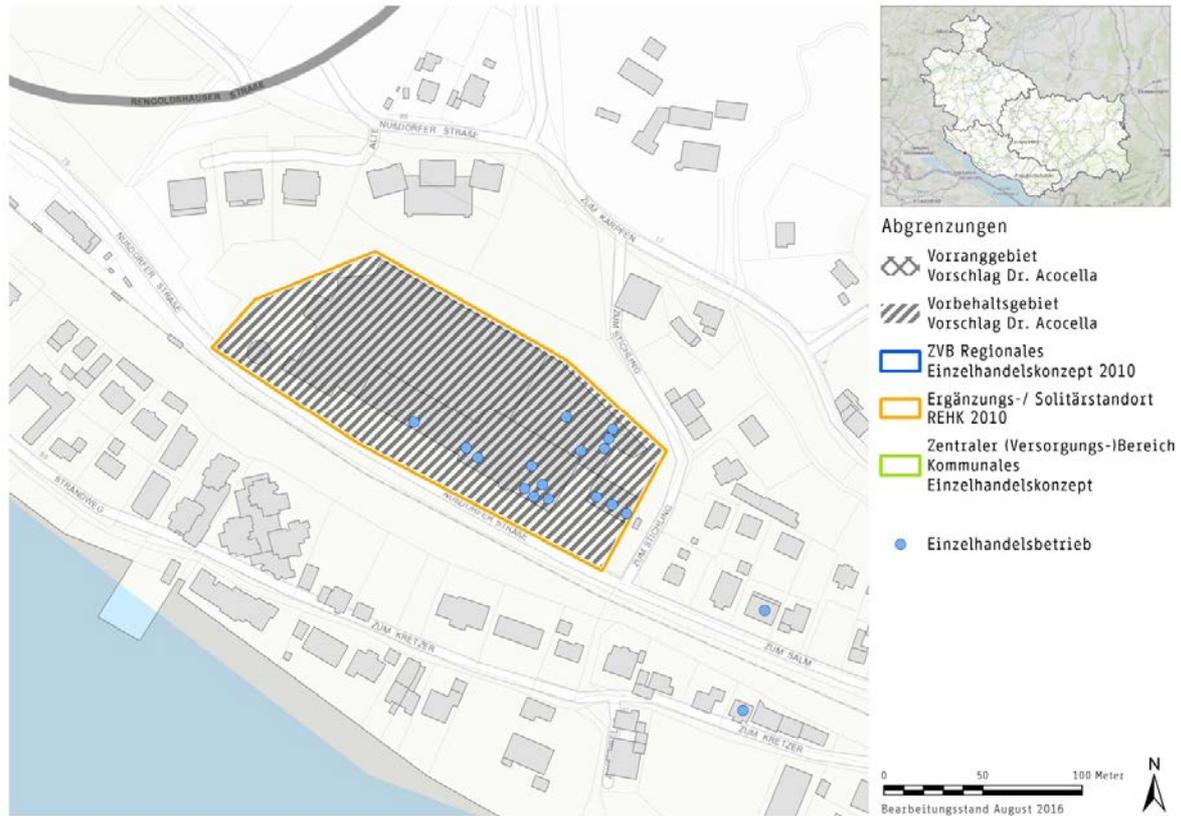
7.10.4 Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Bommer-Center

Das Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Bommer-Center liegt etwa 2,5 Kilometer östlich der Innenstadt an der Nußdorfer Straße. Es handelt sich um einen nicht integrierten Standort mit primärer Autokunden-Orientierung. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Karte 46).



Der Angebotsschwerpunkt liegt auf nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind ein großer Supermarkt, ein Bekleidungsfachmarkt, ein Schuhfachmarkt, ein Spielwarenfachmarkt und ein Elektrofachmarkt.

Karte 46: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Bommer-Center



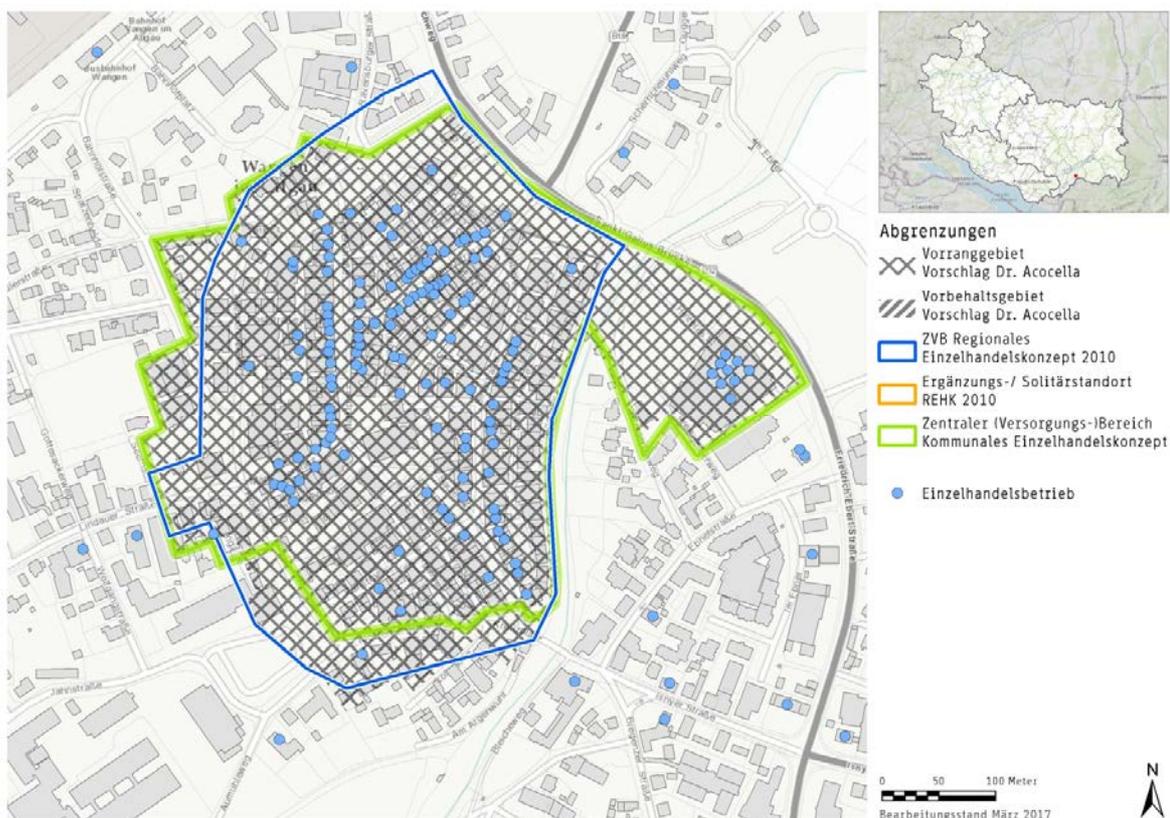
Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.11 MITTELZENTRUM WANGEN I.A.

7.11.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes mit einem zusätzlichen Teilbereich südlich der Klosterbergstraße zur Arrondierung (vgl. Karte 47).

Karte 47: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Wangen i.A. Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu 2012; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Die funktionale Dichte ist innerhalb der historischen Altstadt relativ hoch mit Schwerpunkten in den Bereichen Herrenstraße, Schmiedestraße und Bindstraße. Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden mit Fachgeschäften und Filialbetrieben und Magnetbetrieben v.a. im Argen-Center. Das Nahversorgungsangebot besteht im Wesentlichen aus einem Supermarkt und Lebensmittelfachgeschäften.

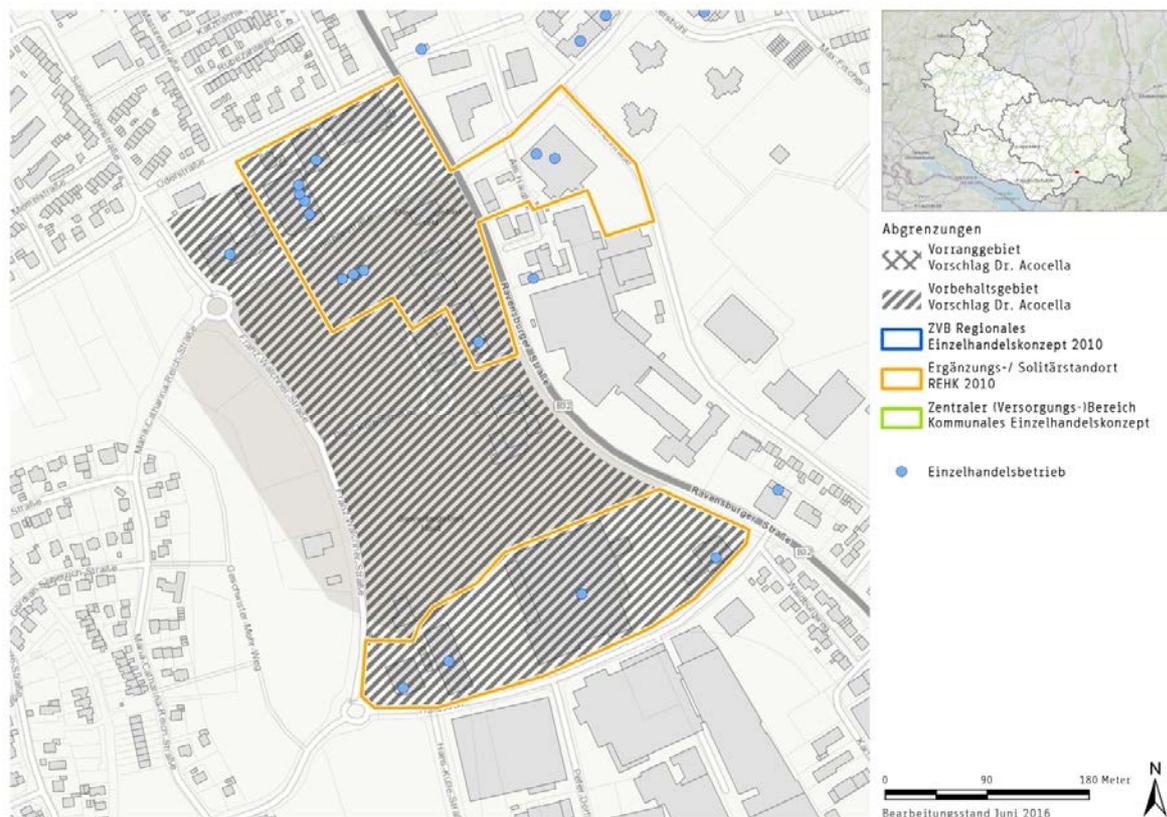
Die historische Altstadt bietet mit ihren zahlreichen Querverbindungen, kleinen Gassen, dem historischen Gebäudebestand und attraktiv gestaltetem Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität. Das Argen-Center grenzt unmittelbar an den Altstadtbereich an. Die Fußläufige Anbindung ist jedoch verbesserungswürdig, zumal der vorgelagerte Parkplatzbereich zwischen Innenstadt und Center gelegen ist.



7.11.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Siemensstraße/ Haidösch

Das Vorranggebiet Siemensstraße/ Haidösch befindet sich nördlich der Innenstadt von Wangen. Der Abgrenzungsvorschlag sieht eine Zusammenfassung der ehemaligen Standorte Siemensstraße und Haidösch mit den dazwischenliegenden Bereichen als Entwicklungspotenzial vor (vgl. Karte 48). Der nordöstliche Teilbereich, östlich der B32 liegt nicht mehr innerhalb der Abgrenzung. Im Übrigen entspricht die dargestellte Abgrenzung der Abgrenzung aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

Karte 48: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Siemensstraße/ Haidösch



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu 2012; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Der Angebotschwerpunkt liegt auf den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt, ein Bekleidungsfachmarkt, ein Fahrradfachmarkt, ein Bettwaren-/ Möbelmarkt und ein Baumarkt.

7.11.3 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Südring

Das Vorbehaltsgebiet Südring befindet sich südwestlich der Innenstadt von Wangen. Die Abgrenzung wird gegenüber der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 im Norden erweitert mit zusätzlichen Arrondierungen im Westen und im Osten (vgl. Karte 49).

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind zwei Lebensmitteldiscounter und ein Sportfachmarkt.

Karte 49: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Südring



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu 2012; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.12 UNTERZENTRUM BAD WURZACH

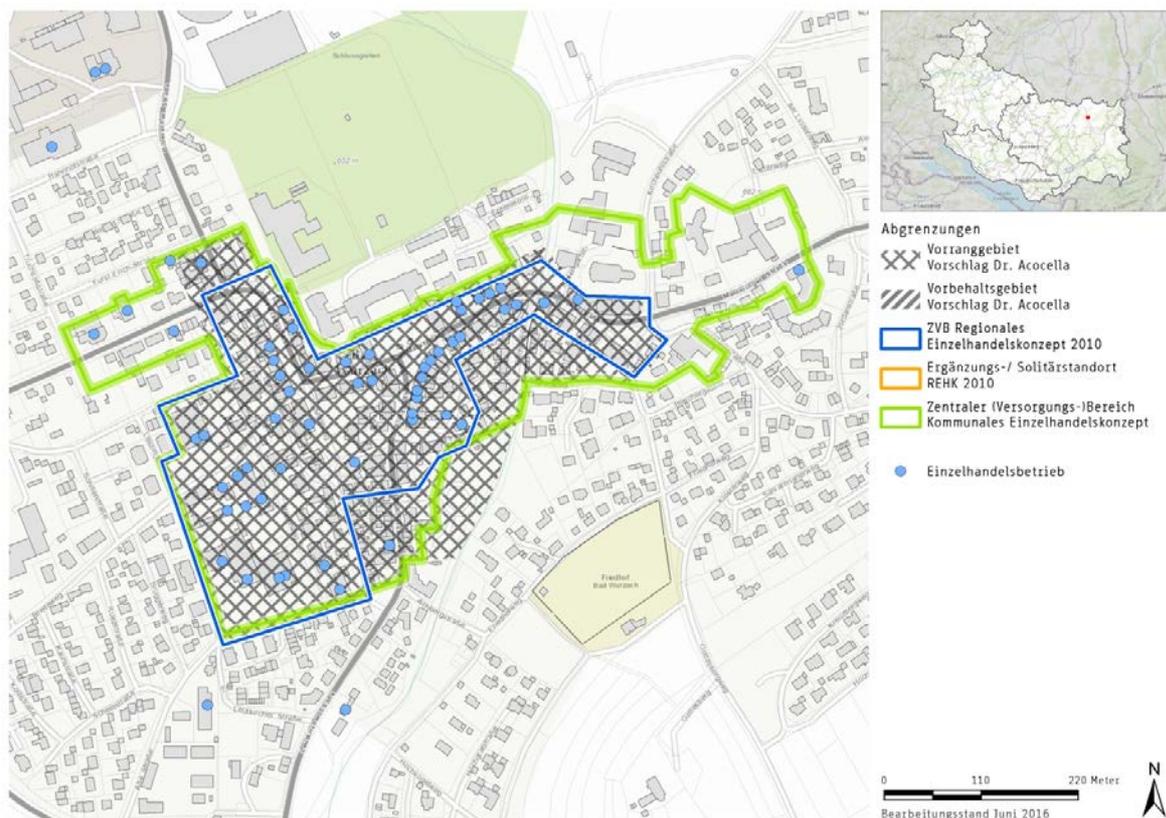
7.12.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Das Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt orientiert sich an der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, jedoch



ohne die Bereiche an der Ravensburger Straße und östlich der Kirchbühlstraße sowie nördlich der Schulstraße. Zusätzlich liegt ein Teilbereich zwischen Wurzacher Ach und Mühltorstraße (Potenzialfläche Parkplatz südöstlich Amtshaus) innerhalb der Abgrenzung (vgl. Karte 50).

Karte 50: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Bad Wurzach Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Wurzach 2007; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Marktstraße und der Herrenstraße. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Insbesondere an der Marktstraße und der Herrenstraße sind die Betriebe überwiegend kleinteilig strukturiert. Im westlichen Bereich sind auch größere Betriebe vorhanden mit v.a. nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es besteht ein gutes Nahversorgungsangebot u.a. durch Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt.



Der öffentliche Raum ist überwiegend attraktiv gestaltet und bietet insgesamt eine gute Aufenthaltsqualität.

Östlich der Kirchbühlstraße ist auf Grund fehlenden Besatzes und der dort offenen Bauweise ein städtebaulich funktionaler Bruch festzustellen. Im westlichen Bereich an der Ravensburger Straße ist kein städtebaulicher Zusammenhang erkennbar, worin sich die Begrenzung des Vorranggebietes begründet.

7.13 UNTERZENTRUM GAMMERTINGEN

7.13.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

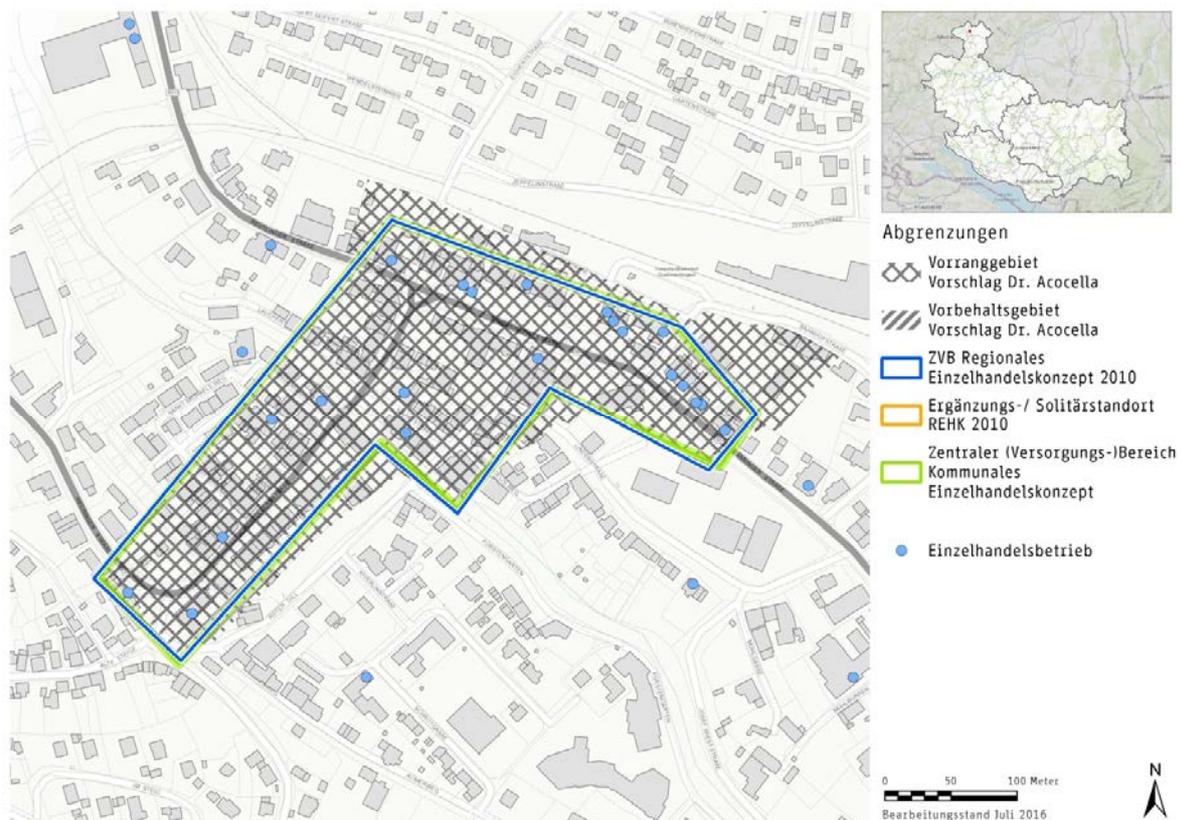
Die Abgrenzung des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gammertingen mit geringfügigen Erweiterungen zur Arrondierung im Norden und Süden sowie einer Potenzialfläche im Nordosten (Reiser-Stoll-Areal). Zur Abgrenzung gehören u.a. die Bereiche Sigmaringer Straße und Hohenzollernstraße (vgl. Karte 51).

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich v.a. entlang der Sigmaringer Straße, östlich der Einmündung der Hohenzollernstraße. An der Hohenzollernstraße und in den übrigen Bereichen sind nur vereinzelt Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Das insgesamt geringfügige Angebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche, der mittelfristige Bereich mit den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ist jedoch schwach ausgeprägt. Ebenso ist das Lebensmittelangebot im Zentrum stark eingeschränkt. Eine rudimentäre Nahversorgungsfunktion wird im Wesentlichen durch einen Bio-Laden sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks wahrgenommen.

Die Aufenthaltsqualität wird insbesondere an der Hohenzollernstraße und an der Sigmaringer Straße auf Grund der hohen Verkehrsbelastung eingeschränkt. Ein Platzbereich an der Sigmaringer Straße mit mehreren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist zwar ansprechend gestaltet, die vorwiegende Nutzung als Parkplatz schränkt jedoch auch hier die Aufenthaltsqualität ein.



Karte 51: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Gammertingen Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Stadt Gammertingen: Festlegung der Liste „zentrenrelevante“ und „nicht-zentrenrelevante“ Einzelhandels assortimente 2014; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

7.13.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarktglomeration Herdleäcker

Das Vorbehaltsgebiet Herdleäcker befindet sich südwestlich der Innenstadt von Gammertingen im Bereich zwischen der B32 und der Europastraße. Die Abgrenzung wurde gegenüber der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 auf die unmittelbar im Westen Süden und Osten angrenzenden Grundstücke erweitert um die dort befindlichen Nutzungen mit einzubeziehen (vgl. Karte 52).

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf dem langfristigen Bedarfsbereich mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen Anbieter sind ein Baumarkt und ein Fußbodenfachmarkt.

Karte 52: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Herdleäcker



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

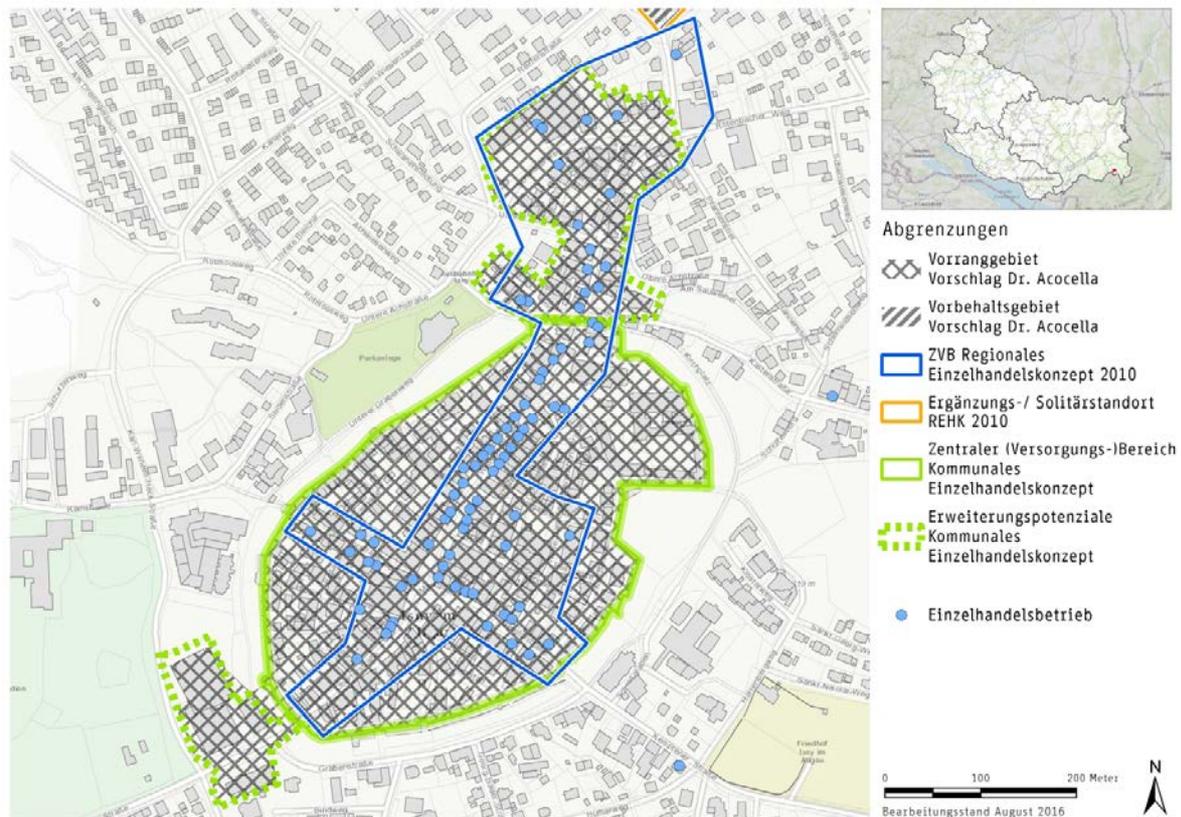
7.14 UNTERZENTRUM ISNY I.A.

7.14.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht der Abgrenzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes einschließlich der Erweiterungspotenziale im Norden und Südwesten. Sie umfasst den Bereich der Altstadt sowie einen im Südwesten angrenzenden Supermarkt und im Norden den Bereich zwischen Schwanenweg und Bahnhofstraße (vgl. Karte 53).



Karte 53: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Isny i.A. Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Integriertes Einzelhandels- und Innenstadtentwicklungskonzept für die Stadt Isny im Allgäu 2011; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot konzentriert sich in vergleichsweise hoher Dichte v.a. entlang der Obertorstraße und der Wassertorstraße. In den Querstraßen und sonstigen Bereichen innerhalb der Abgrenzung nimmt die Besattdichte deutlich ab. Das Angebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche mit einem insgesamt vielfältigen Angebot an kleineren Fachgeschäften. Als wichtige Magnetbetriebe fungieren v.a. ein Drogeriemarkt und ein Modehaus. Das Nahversorgungsangebot besteht u.a. durch zwei Supermärkte im Bereich nördlich und südwestlich der Altstadt sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks.

Im verkehrsberuhigten Bereich der Altstadt besteht eine sehr gute Aufenthaltsqualität. Die attraktiv gestalteten historischen Gebäude und der ansprechend gestaltete öffentliche Raum tragen dazu bei. Insbesondere im nördlichen Bereich am Schwa-

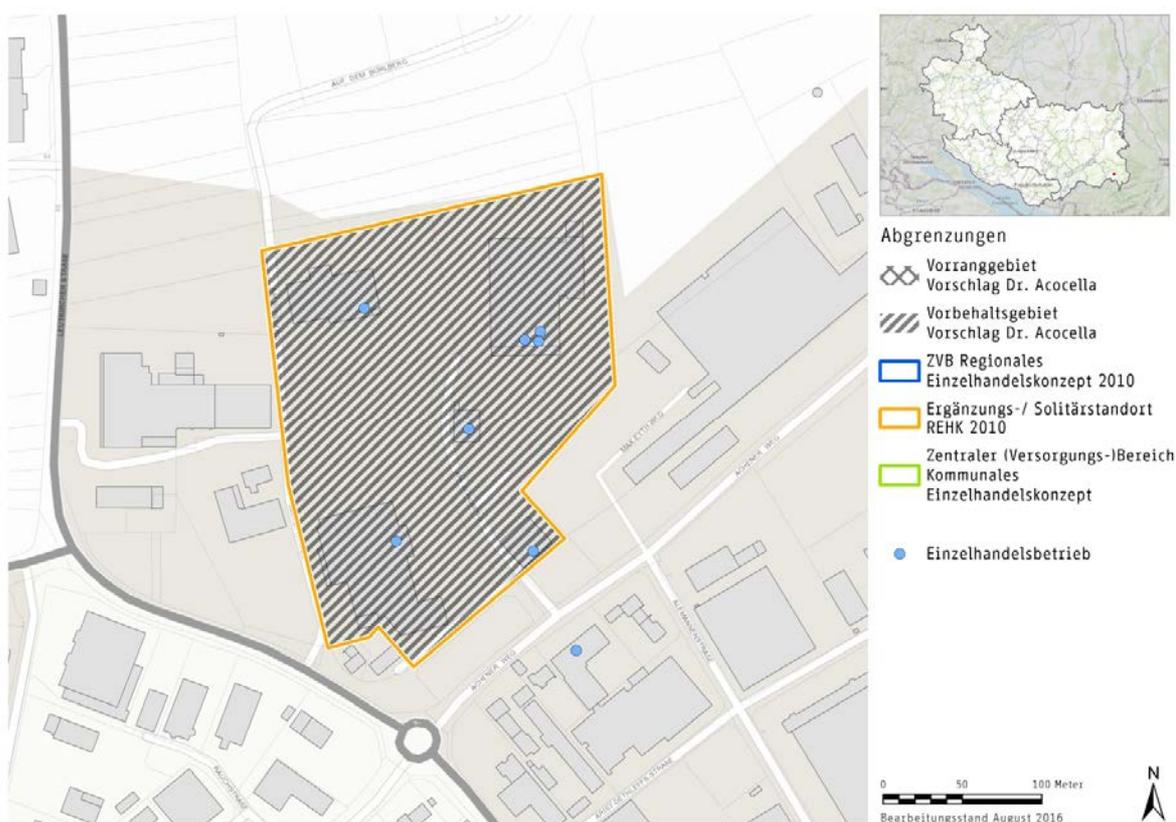
nenweg bewirkt das hohe Verkehrsaufkommen jedoch eine gewisse Trennwirkung. Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sind hier verbesserungsfähig.

7.14.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Am Bühlberg

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Am Bühlberg befindet sich nordöstlich der Innenstadt von Isny. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 (vgl. Karte 54).

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Wesentliche Anbieter sind neben einem Baumarkt auch ein Supermarkt und ein Lebensmittel-discounter.

Karte 54: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Am Bühlberg



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

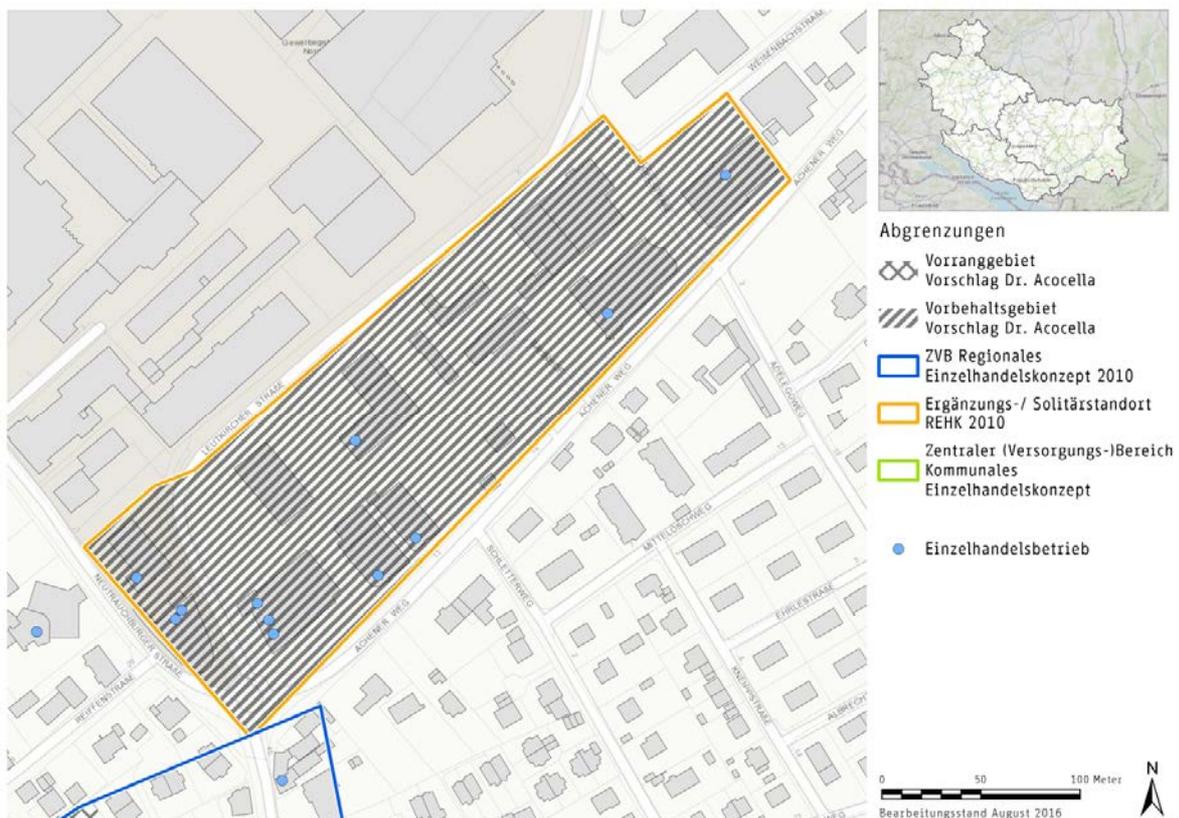


7.14.3 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Achener Weg/Leutkircher Straße

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Achener Weg/ Leutkircher Straße befindet sich unmittelbar nördlich der Innenstadt von Isny. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 (vgl. Karte 55).

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten auf dem mittelfristigen Bedarfsbereich. Die wesentlichen Anbieter sind ein Drogeriemarkt, ein Bekleidungsfachmarkt, ein Fahrradfachmarkt, ein Sportfachmarkt und ein Heimtextil-/ Teppichfachmarkt.

Karte 55: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Achener Weg/Leutkircher Straße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Trotz seiner räumlichen Nähe zur Innenstadt von Isny handelt es sich um einen klar autokundenorientierten Standort. Ein funktionaler Zusammenhang zwischen den ein-

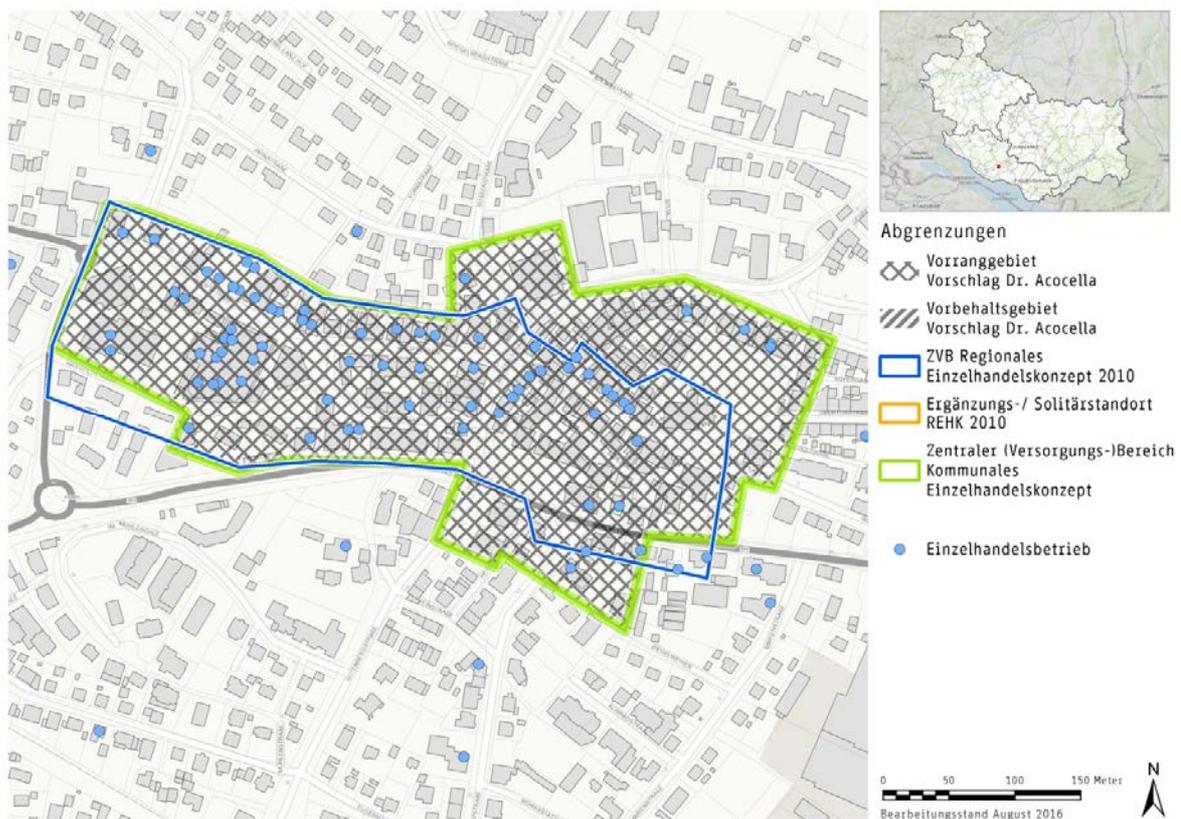
zelen Betrieben innerhalb des Gebietes besteht auf Grund der baulichen Gegebenheit nur sehr eingeschränkt.

7.15 UNTERZENTRUM MARKDORF

7.15.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag entspricht der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Die Abgrenzung umfasst den Bereich der Altstadt östlich der Straße am Stadtgraben und den westlich daran angrenzenden Bereich bis zur Ittendorfer Straße zwischen der Hauptstraße und der Ravensburger Straße (vgl. Karte 56).

Karte 56: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Markdorf Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Markdorf 2011; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

In der Innenstadt von Markdorf besteht ein vielfältiges Einzelhandelsangebot mit zahlreichen kleineren Fachgeschäften und größeren Magnetbetrieben mit Angeboten aus allen Bedarfsbereichen. Die Einzelhandelsdichte ist dabei im westlichen Teilbe-



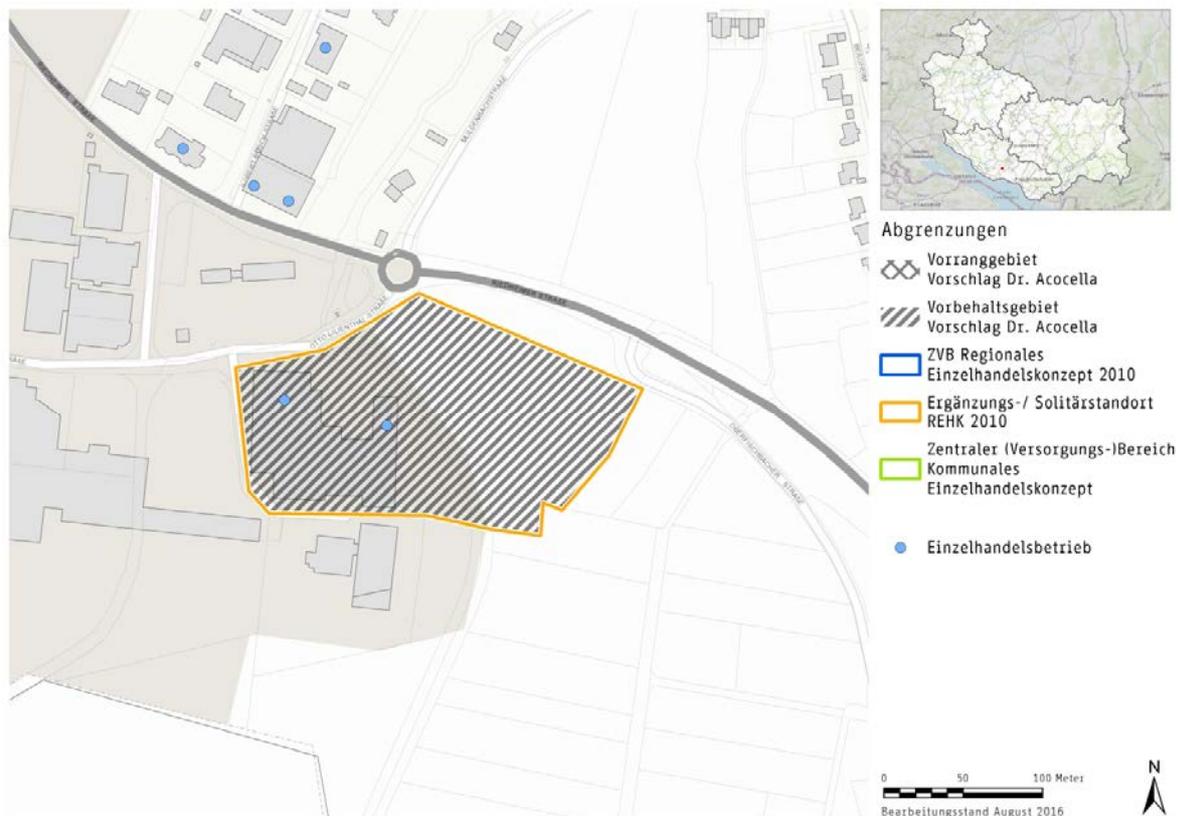
reich am höchsten. Im östlichen Teilbereich, insb. am Marktplatz, ist die funktionale Dichte deutlich geringer. Es besteht ebenfalls ein gutes Nahversorgungsangebot mit u.a. einem Supermarkt, einem Drogeriemarkt und Lebensmittelfachgeschäften.

Auf Grund des insgesamt attraktiven Erscheinungsbildes der Innenstadt mit historischen und modernen Gebäuden und überwiegend gestaltetem Straßenraum besteht eine gute Aufenthaltsqualität, die jedoch auf Grund des tlw. hohen Verkehrsaufkommens eingeschränkt wird.

7.15.2 Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Otto-Lilienthal-Straße

Das Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Otto-Lilienthal-Straße befindet sich südöstlich der Innenstadt von Markdorf. Die Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 (vgl. Karte 57).

Karte 57: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Otto-Lilienthal-Straße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

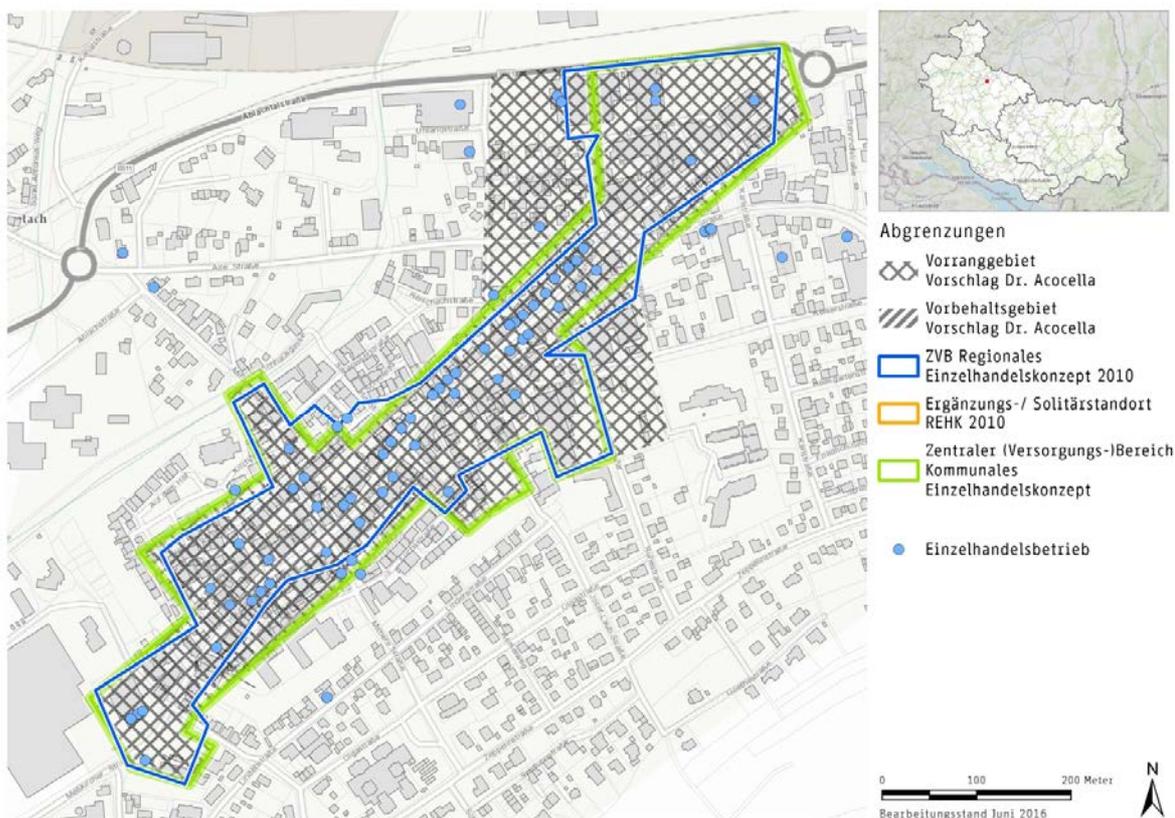
Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich auf den baumarkt-/gartencenterspezifischen Sortimenten. Wesentlicher Anbieter ist ein Baumarkt.

7.16 UNTERZENTRUM MENGEN

7.16.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag Hauptzentrum Innenstadt entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Mengen mit einer geringfügigen Erweiterung im Norden zur Einbeziehung eines dort befindlichen Lebensmittelmarktes. Die Abgrenzung erstreckt sich linear entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen der Bahnlinie im Norden und der Pfullendorfer Straße im Süden (vgl. Karte 58).

Karte 58: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Mengen Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Standortoffensive Innenstadt Mengen 2009; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015



In der Innenstadt von Mengen besteht ein gutes Angebot in allen Bedarfsbereichen mit überwiegend kleinteilig strukturierten Betrieben und einigen großflächigen Anbietern. Mit u.a. einem Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelfachgeschäften besteht insgesamt ein gutes Nahversorgungsangebot.

Das Stadtbild wird im Zentrum geprägt durch zahlreiche historische Gebäude und eine überwiegend moderne Gestaltung des Straßenraumes. Kleinere gestaltete Platzbereiche bieten eine gute Aufenthaltsqualität, die jedoch in Teilbereichen durch das Verkehrsaufkommen beeinträchtigt wird.

7.17 UNTERZENTRUM MEßKIRCH

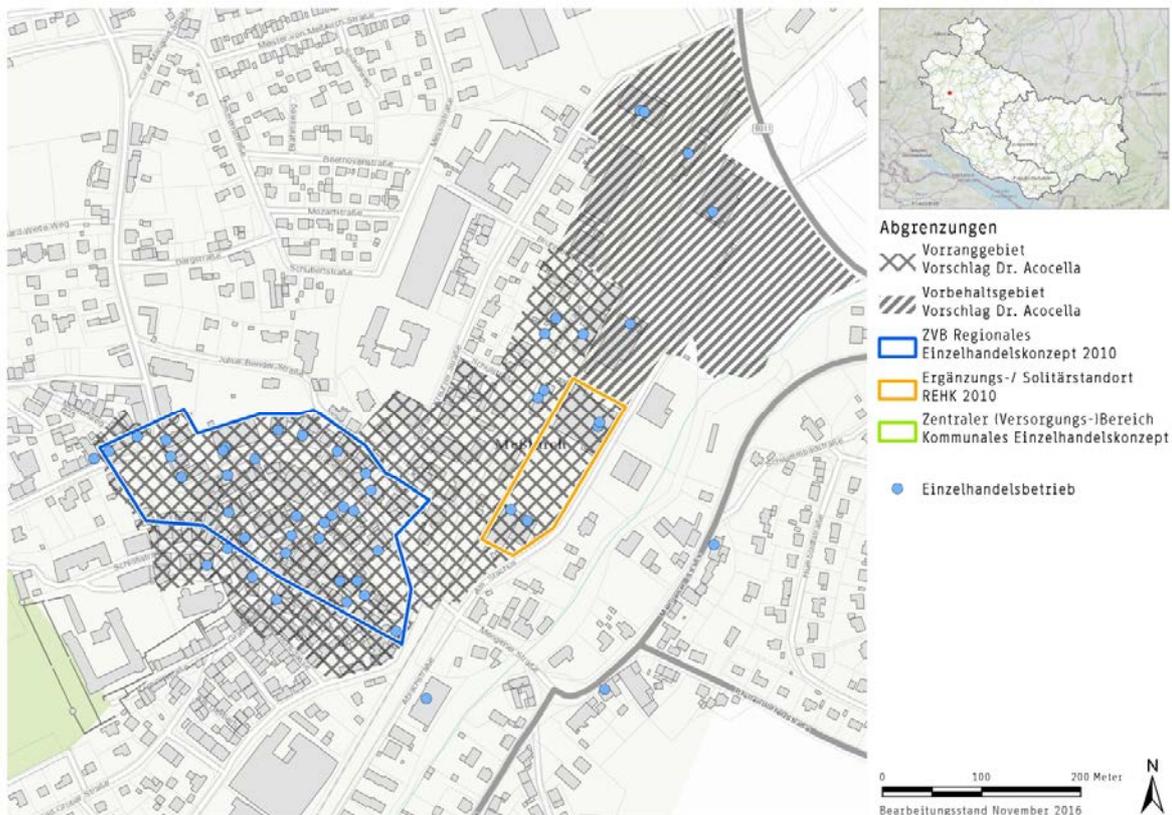
7.17.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt geht deutlich über die Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 hinaus. Sie umfasst neben dem Bereich der Altstadt auch einen östlich angrenzenden Teilbereich an der Conradin-Kreutzer-Str., Bahnhofstr. und Am Stachus, einschließlich eines 2010 als Ergänzungsstandort eingestuften Bereiches. Die Begrenzung im Nordosten stellt die Brühlstraße auf Grund des funktionalen Besatzes dar. Am Stachus bewirken östlich vorgelagerte Stellplätze des Lidl-Marktes sowie v.a. auch sein nach Nordosten orientierter Eingangsbereich eine Zäsur, die somit die Begrenzung zum angrenzenden Vorbehaltsgebiet darstellt (vgl. Karte 59).

Innerhalb des Vorranggebietes sind Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden. Dabei handelt es sich im Bereich der Altstadt um überwiegend kleinteilig strukturierte Betriebe, im östlichen Teilbereich sind auch größere Anbieter vorhanden. Die Nahversorgung wird durch u.a. einen Supermarkt, einen Lebensmittel-discounter und Lebensmittelfachgeschäfte gesichert.

Im Bereich der Altstadt besteht auf Grund der überwiegend attraktiven historischen Gebäudesubstanz und gestalteter Platzbereiche eine gute Aufenthaltsqualität. Im östlichen Teilbereich überwiegt eine offene Bauweise, tlw. mit Zweckbauten. Auf Grund vorgelagerter Parkplätze entsteht hier der Eindruck eines autokundenorientierten Standortes. Zwischen Altstadt und östlichem Teilbereich besteht ein städtebaulicher Bruch.

Karte 59: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Meßkirch Hauptzentrum Innenstadt und Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bahnhofstraße



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Um den städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen Altstadt und östlichem Bereich zu stärken, sollte die Trennwirkung des Bahngleises zwischen Bahnhofstraße und Am Stachus verringert werden.

7.17.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bahnhofstraße

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Bahnhofstraße schließt im Nordosten unmittelbar an das Vorranggebiet Innenstadt an und erstreckt sich bis zur B311 (vgl. Karte 59).

Der Angebotschwerpunkt liegt auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Wesentliche Anbieter sind ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt.

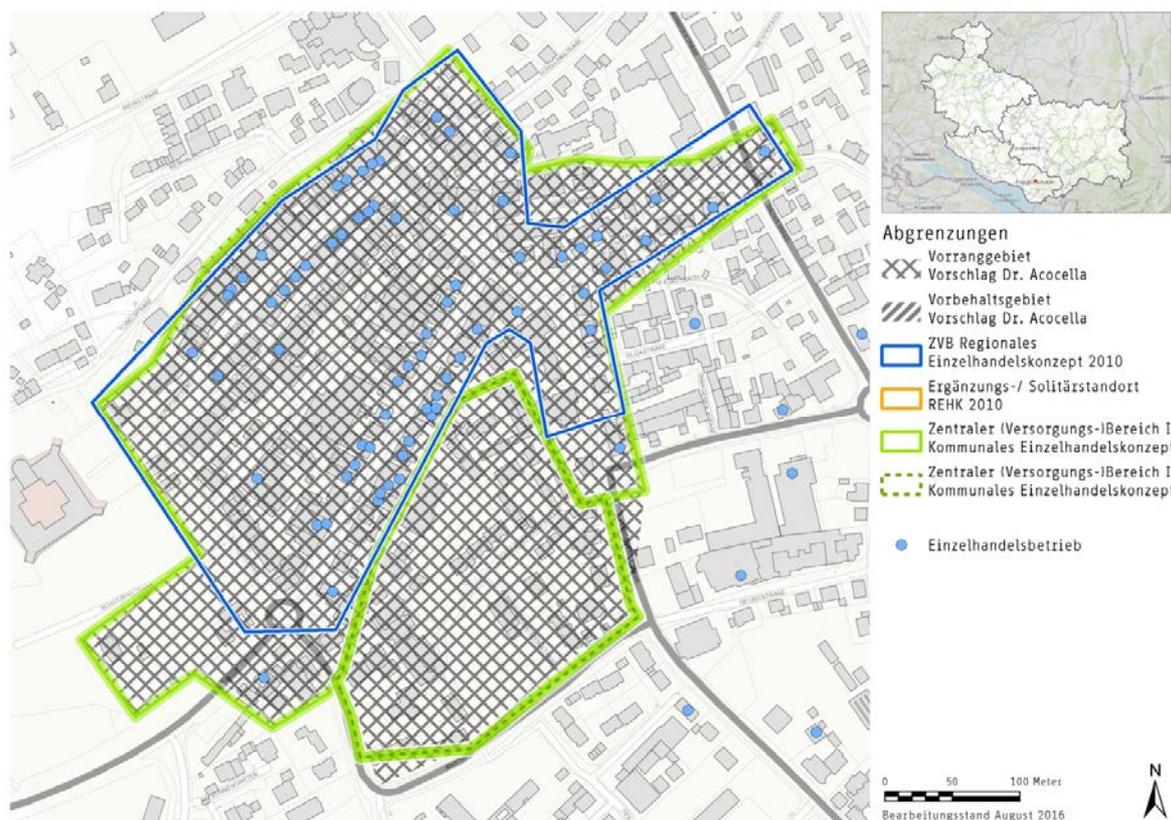


7.18 UNTERZENTRUM TETTANG

7.18.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht weitestgehend der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (ZVB I und ZVB II) mit geringfügigen Ergänzungen zur Arrondierung im südlichen und östlichen Bereich. Die Abgrenzung erstreckt sich im Bereich zwischen der Schloßstraße/ Loretostraße mit einem Teilbereich der Seestraße und der Kirchstraße/ Bahnhofstraße sowie zwischen der Montfortstraße und der Martin-Luther-Straße/ Lindauer Straße (vgl. Karte 60).

Karte 60: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Tettang Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Konzept zur gesamtstädtischen planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung Tettang und Standortkonzept Obereisenbach 2012; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Die funktionale Dichte ist in den Bereichen Karlstraße und Montfortstraße am höchsten. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, mit einer Mi-

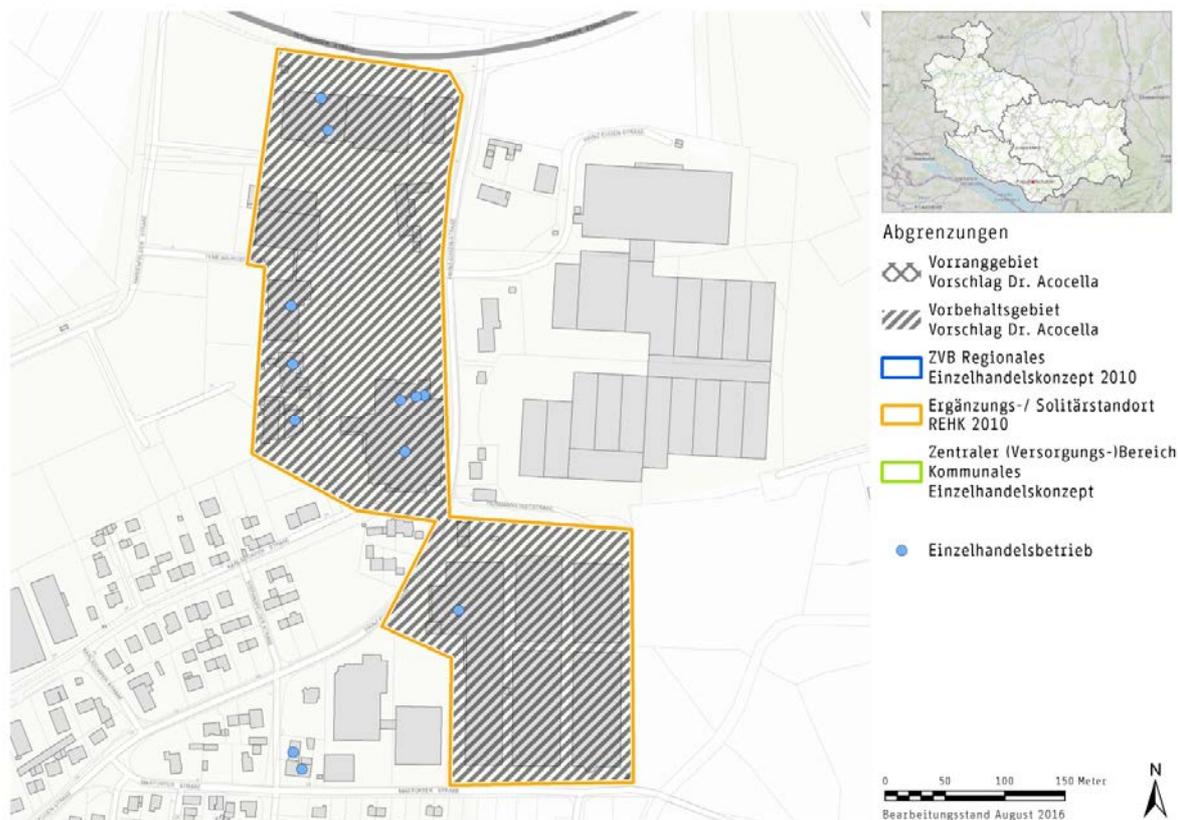
sung aus kleineren Fachgeschäften und tlw. größeren Filialbetrieben. Das Nahver-
 sorgungsangebot im Zentrum besteht u.a. aus einem Lebensmitteldiscounter, einem
 Bioladen/ Reformhaus sowie Lebensmittelfachgeschäften.

Auf Grund der Gebäudestruktur mit zahlreichen historischen Gebäuden und moder-
 nisierten Fassaden sowie der ansprechenden Straßenraumgestaltung ist ein insge-
 samt attraktives Stadtbild festzustellen. Die Aufenthaltsqualität wird jedoch durch
 die in Teilbereichen bestehende hohe Verkehrsbelastung eingeschränkt.

7.18.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Bürgermoos

Die Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Bürgermoos befindet sich südwestlich
 der Innenstadt von Tettnang. Der Abgrenzungsvorschlag für das Vorbehaltsgebiet
 entspricht der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010.

**Karte 61: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Bür-
 germoos**



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS,
 NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong),
 swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales
 Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung
 Februar - April 2015



An diesem Standort sind Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden. Die wesentlichen Anbieter sind ein großer Supermarkt, ein Möbelfachmarkt, ein Elektrofachmarkt sowie Bekleidungs- und Schuhfachmärkte.

8. PERSPEKTIVISCHES ZENTRALE-ORTE-SYSTEM UND VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DER VORRANGGEBIETE UND VORBEHALTSGEBIETE DER PERSPEKTIVISCHEN UNTERZENTREN

Während Ober- und Mittelzentren im Landesentwicklungsplan festgelegt werden, erfolgt dies für Unter- und Kleinzentren als Zentrale Orte der Grundversorgung in den Regionalplänen⁵⁸. Dabei werden im Landesentwicklungsplan u.a. Aussagen zur infrastrukturellen (Mindest-)Ausstattung in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Soziales, Kultur und Sport, Behörden und Dienstleistungen, Einzelhandel sowie zur (Mindest-)Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich - bezogen auf die Gesamtheit der o.g. infrastrukturellen Ausstattungsmerkmale - getroffen⁵⁹.

Vor diesem Hintergrund hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben eine Aktualisierung des derzeitigen Zentrale-Orte-Systems erarbeitet und schlägt folgende Änderungen vor:

- Die derzeitigen Kleinzentren Aulendorf, Kißlegg, Meckenbeuren und Salem erfüllen die Voraussetzungen zur Aufstufung vom Kleinzentrum zum Unterzentrum.
- Die derzeitige Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion Argenbühl erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstufung zum Kleinzentrum.
- Das derzeitige Kleinzentrum Hohentengen erfüllt nicht die Voraussetzungen zur Einstufung als Kleinzentrum.

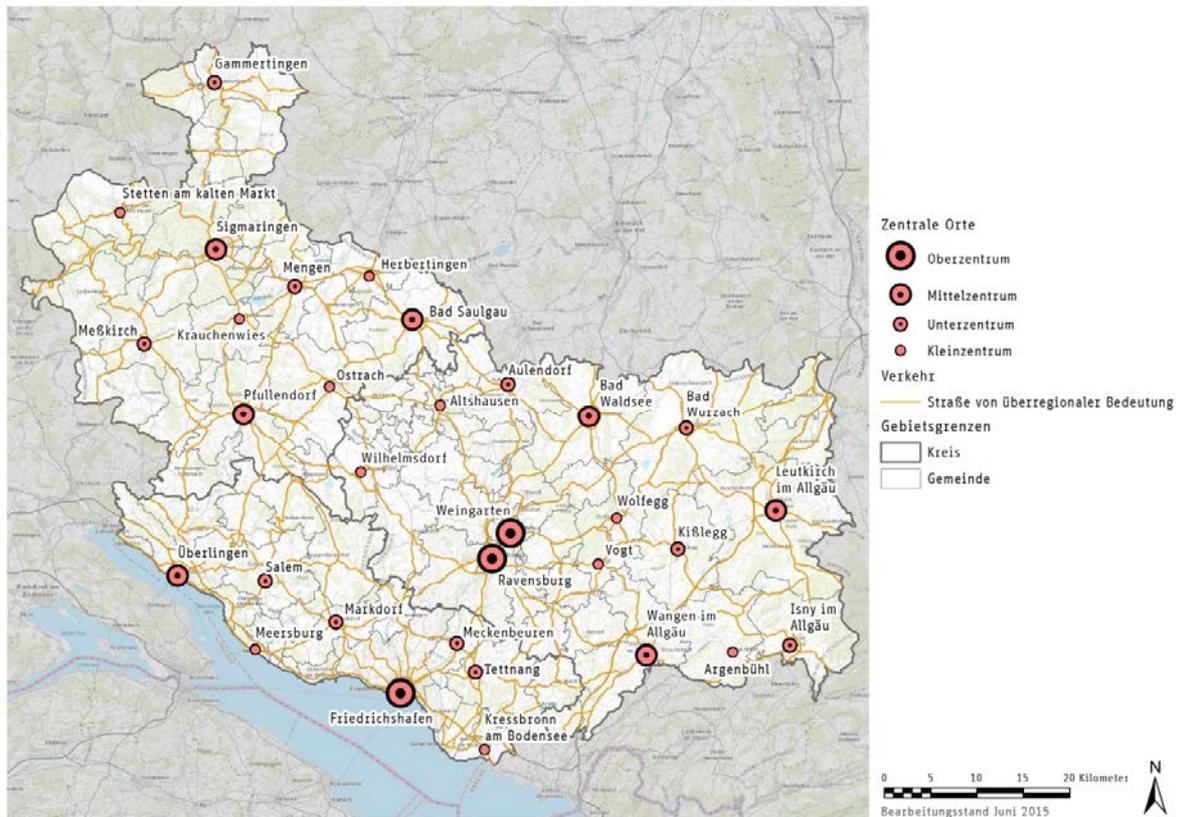
In Karte 62 ist das aus den o.g. Vorschlägen abgeleitete perspektivische Zentrale-Orte-System dargestellt.

⁵⁸ Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002, Begründung zu Plansätzen 2.5.8 bis 2.5.11.

⁵⁹ Vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan 2002, Plansätze 2.5.10 (Z) und 2.5.11 (Z) sowie Begründung zu diesen Plansätzen.



Karte 62: Perspektivisches Zentrale-Orte-System



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002; Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Angaben des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben

In den nachfolgenden Kapiteln sind die Abgrenzungen der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der vier perspektivischen Unterzentren Aulendorf, Kißlegg, Meckenbeuren und Salem dargestellt. Dabei wurde die Methodik der Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der bestehenden Ober-, Mittel- und Unterzentren angewendet (vgl. Kap. 7.1) sowie Bezug auf vorliegende Abgrenzungen aus kommunalen Einzelhandelskonzepten und/ oder aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 genommen.

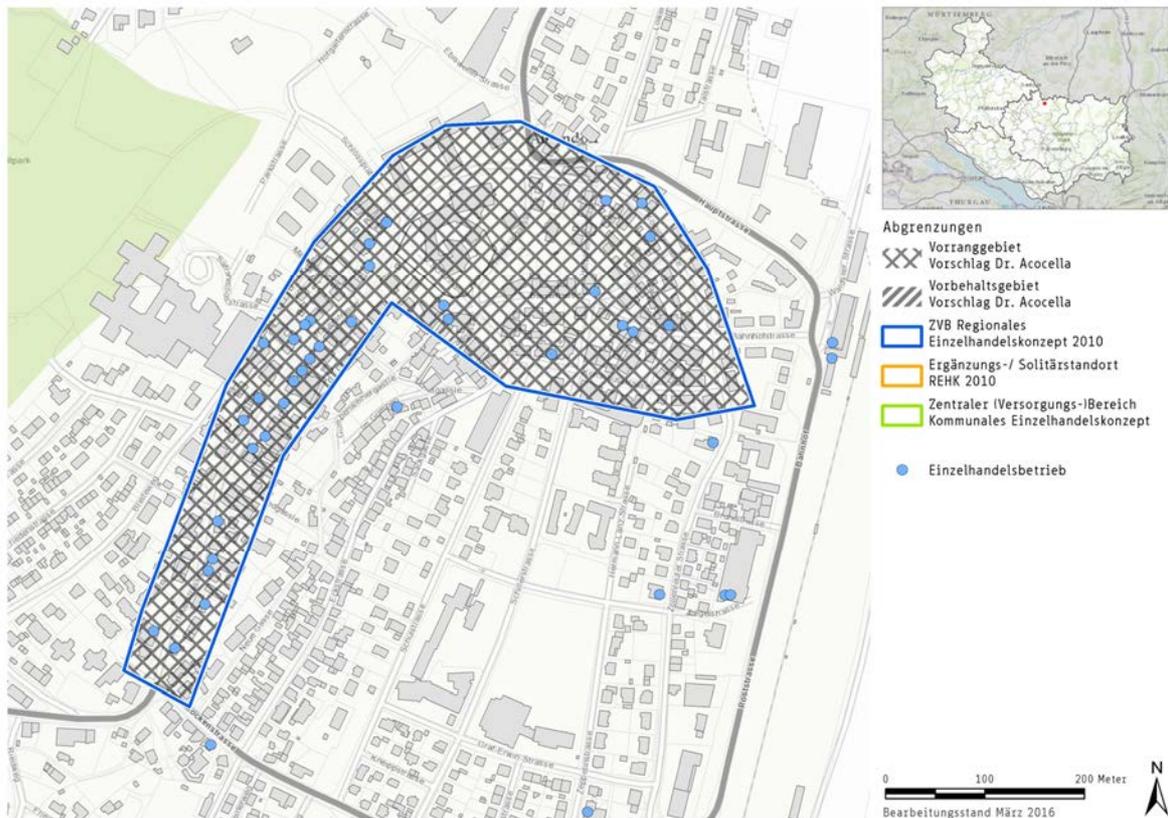
8.1 PERSPEKTIVISCHES UNTERZENTRUM AULENDORF

8.1.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag für das Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt entspricht der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010. Die Abgrenzung umfasst im Wesentlichen den Bereich der Hauptstraße zwischen der Schus-

senrieder Straße im Norden und der Mockenstraße im Süden sowie den Bereich der Unterstadt zwischen Kolpingstraße und Bachstraße (vgl. Karte 63).

Karte 63: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Aulendorf Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Vor allem im nordöstlichen Bereich (Unterstadt) ist das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vergleichsweise schwach ausgeprägt und die funktionale Dichte gering, die Wohnfunktion steht hier im Vordergrund. Im Bereich der Hauptstraße ist in Teilbereichen eine höhere Besatzdichte festzustellen.

Das Nahversorgungsangebot wird bestimmt durch einen Supermarkt, einen Bioladen, ein Lebensmittel-SB-Geschäft, einen Getränkemarkt und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger).

Der erhebliche topografische Anstieg zwischen den Bereichen Unterstadt und Hauptstraße bewirkt eine gewisse Trennwirkung und somit eine Zweiteilung des abge-



grenzten Vorranggebietes. Sowohl im Bereich der Hauptstraße als auch im Bereich Unterstadt bestehen Entwicklungspotenziale durch untergenutzte Flächen.

8.1.2 Vorbehaltsgebiet Achberg

Das Vorbehaltsgebiet Achberg liegt südöstlich der Innenstadt von Aulendorf, östlich der Bahnlinie. Der Abgrenzungsvorschlag orientiert sich weitestgehend am vorhandenen Einzelhandelsbestand. Das Gebiet umfasst alle Betriebe an der Straße Alte Kiesgrube. Es wird im Norden durch die L 285 begrenzt, im Südwesten durch die Sättelstraße und im Süden durch die Bruckstraße (vgl. Karte 64).

Karte 64: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Achberg



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Der Schwerpunkt des insgesamt vielfältigen Einzelhandelsangebotes liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente. Die wesentlichen Anbieter sind u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, ein

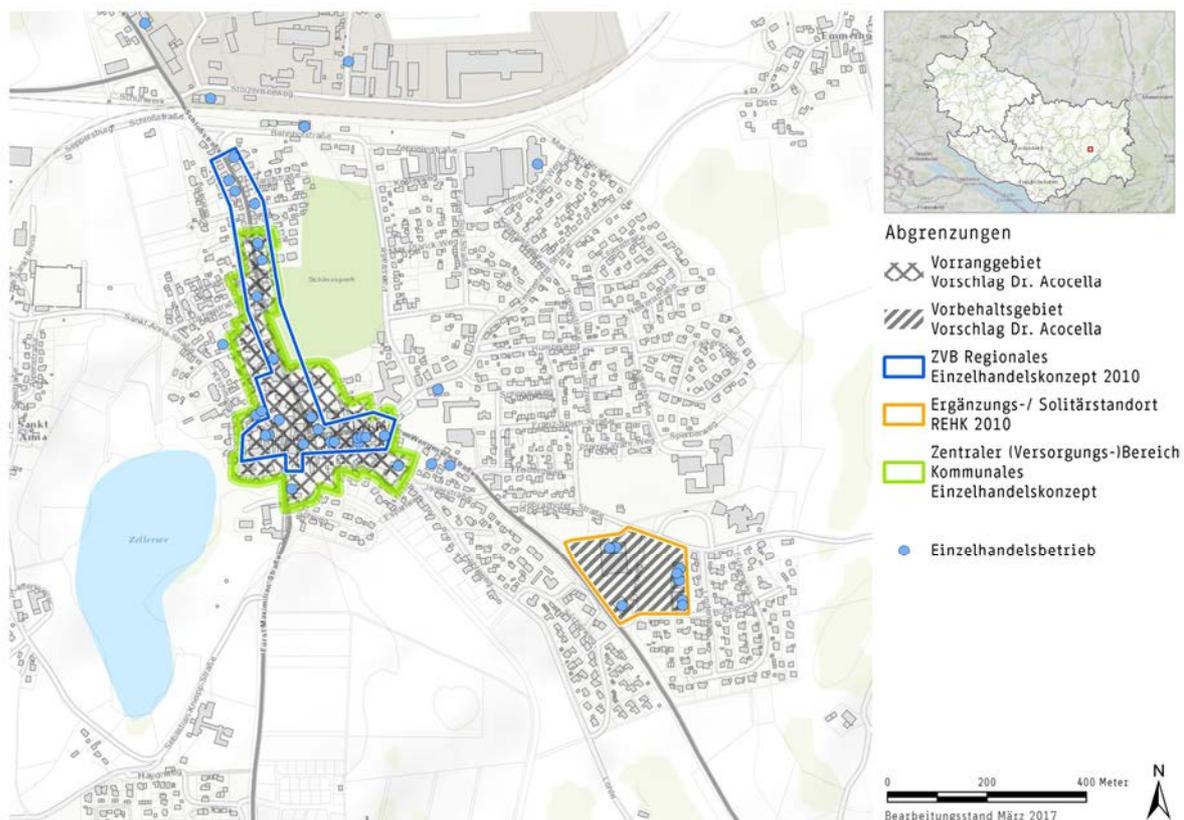
Drogeriemarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Bekleidungs- und ein Schuhfachmarkt. Innerhalb der Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes bestehen Entwicklungspotenziale in Form von Freiflächen.

8.2 PERSPEKTIVISCHES UNTERZENTRUM KIBLEGG

8.2.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag für das Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt entspricht der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Die Abgrenzung erstreckt sich entlang der Schloßstraße im Bereich zwischen der Hafnergasse im Norden und der Herrenstraße im Süden sowie entlang der Herrenstraße im Bereich zwischen der Kirchmoosstraße und der Einmündung der Emmelhofer Straße (vgl. Karte 65).

Karte 65: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Kißlegg Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Innenstadtpotenzialanalyse und Einzelhandelskonzept Kißlegg 2013; Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015



Im Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt sind Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden mit einem vergleichsweise guten Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich. Das Lebensmittelangebot wird v.a. durch einen Supermarkt, einen Bioladen und Betriebe des Lebensmittelhandwerks bestimmt.

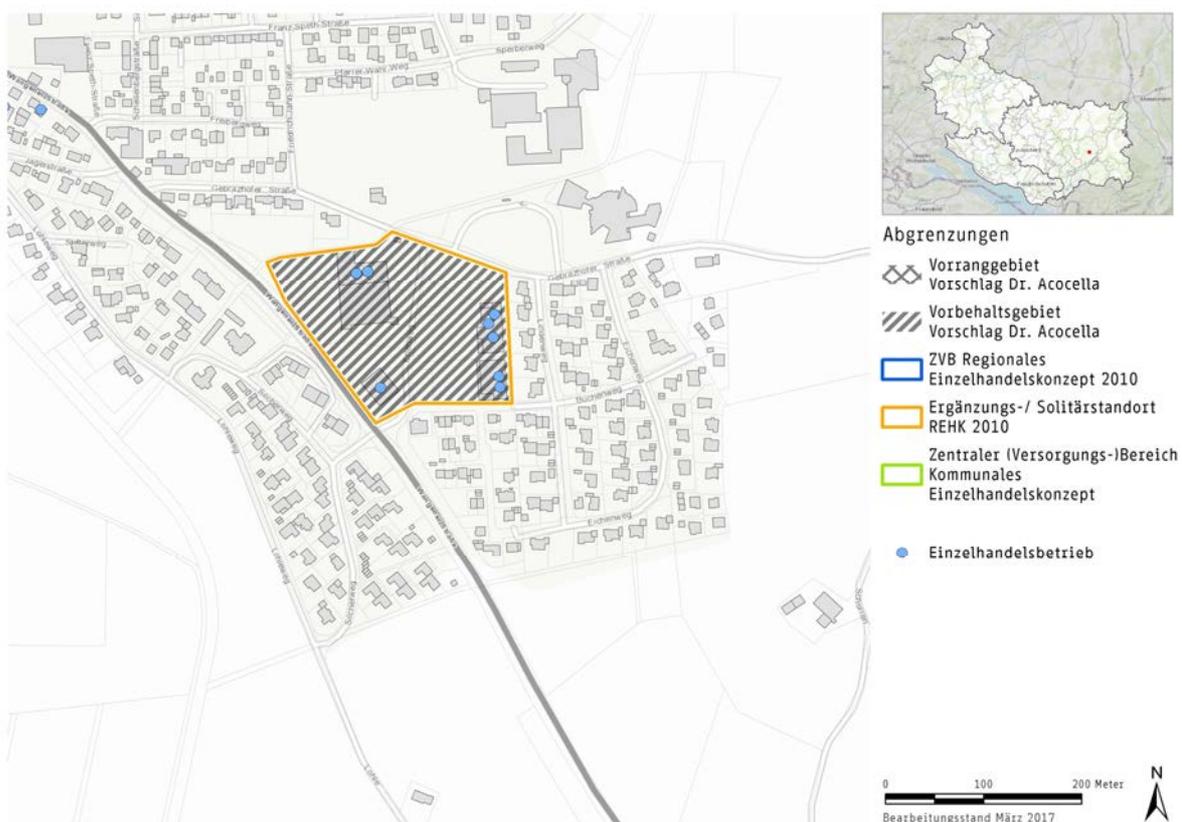
Im nördlichen Bereich der Schloßstraße ist die funktionale Dichte vergleichsweise gering, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote werden durch Wohnnutzungen unterbrochen. Im Bereich des Schlossparks ist lediglich ein einseitiger Besatz vorhanden. Im Bereich der Herrenstraße und der südlichen Schloßstraße ist die Nutzungsdichte höher. Auch durch die attraktive Straßenraumgestaltung, die eine gute Aufenthaltsqualität bietet, entsteht in diesem Bereich der Eindruck eines Ortszentrums. Auch der angrenzende Schlosspark trägt zu einem insgesamt positiven Erscheinungsbild bei.

8.2.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Erlenweg

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Erlenweg liegt südöstlich des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt. Der Abgrenzungsvorschlag entspricht der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010. Die Abgrenzung erstreckt sich im Wesentlichen beidseitig des Erlenweges im Bereich zwischen der Gebrazhofer Straße im Norden und der Wangener Straße im Süden (vgl. Karte 66).

Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente. Mit einem Supermarkt, einem Lebensmittel-discounter, einem Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerk besteht ein großes Lebensmittelangebot. Trotz umliegender Wohnbebauung handelt es sich in erster Linie um einen autokundenorientierten Standort.

Karte 66: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarkttagglomeration Erlenweg



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Innenstadtpotenzialanalyse und Einzelhandelskonzept Kißlegg 2013; Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

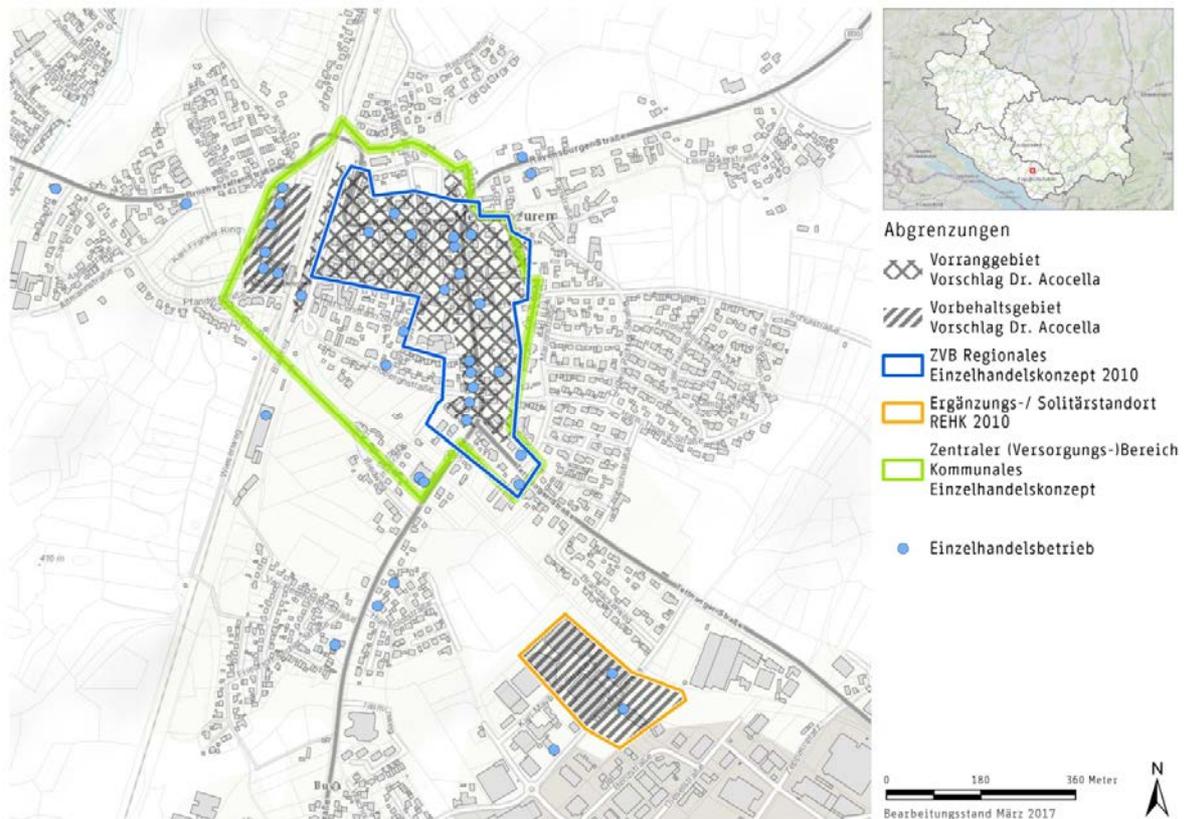
8.3 PERSPEKTIVISCHES UNTERZENTRUM MECKENBEUREN

8.3.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010, mit kleineren Ergänzungen im Westen und Nordosten. Der südliche Teilbereich der Tettninger Straße ist hingegen nicht enthalten (vgl. Karte 67). Der westlich der Bahnlinie gelegene Bereich Wiesenweg, der im zentralen (Versorgungs-)Bereich des kommunalen Einzelhandelskonzeptes enthalten ist, ist auf Grund der durch die Bahnlinie erzeugten Trennwirkung ebenfalls kein Bestandteil des Vorranggebietes.



Karte 67: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Meckenbeuren Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Meckenbeuren 2007; Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Innerhalb der Abgrenzung des Vorranggebietes ist lediglich ein insgesamt geringfügiges Einzelhandelsangebot vorhanden, die funktionale Dichte ist vergleichsweise gering. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, mit einem Schwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Das Lebensmittelangebot beschränkt sich v.a. auf einen Hofladen, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Getränkemarkt.

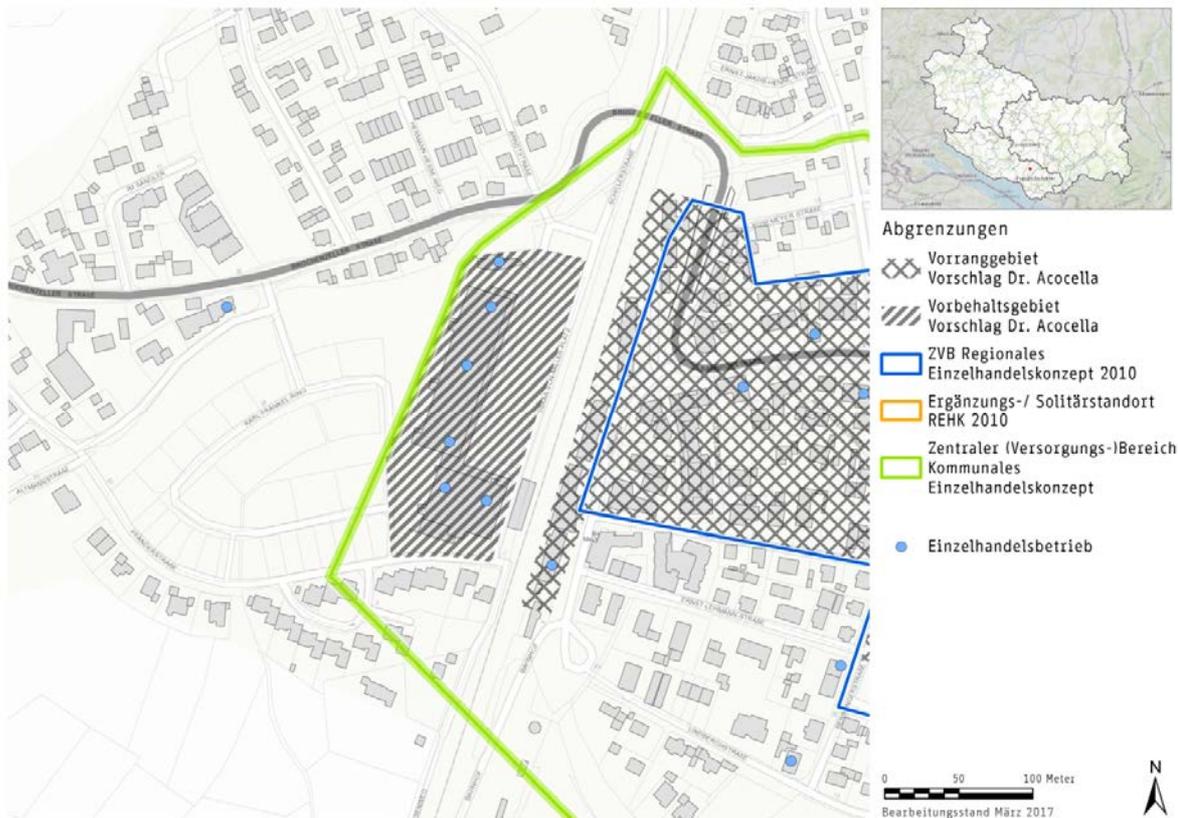
Im Bereich der Hauptstraße sind auf Grund des gestalteten Straßenraumes eine gute Aufenthaltsqualität festzustellen und ein erkennbares Ortszentrum.

8.3.2 Vorbehaltsgebiet Fachmarktzentrum Wiesenweg

Das Vorbehaltsgebiet Fachmarktzentrum Wiesenweg befindet sich unmittelbar westlich des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt. Die Abgrenzung umfasst alle Betriebe im Bereich zwischen Wiesenweg und Oskar-von-Miller-Platz (vgl. Karte 68).

Auf Grund der erheblichen Trennwirkung durch die östlich verlaufende Bahnlinie ist der Zusammenhang zum angrenzenden Vorranggebiet unterbrochen.

Karte 68: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Fachmarktzentrum Wiesenweg



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Meckenbeuren 2007; Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

Der Angebotsschwerpunkt liegt insbesondere im kurzfristigen sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich. Mit einem Supermarkt, einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerk ist ein umfangreiches Lebensmittelangebot vorhanden. Weitere wesentliche Anbieter sind ein Drogeriemarkt und ein Bekleidungsfachmarkt.

8.3.3 Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Möbel Block

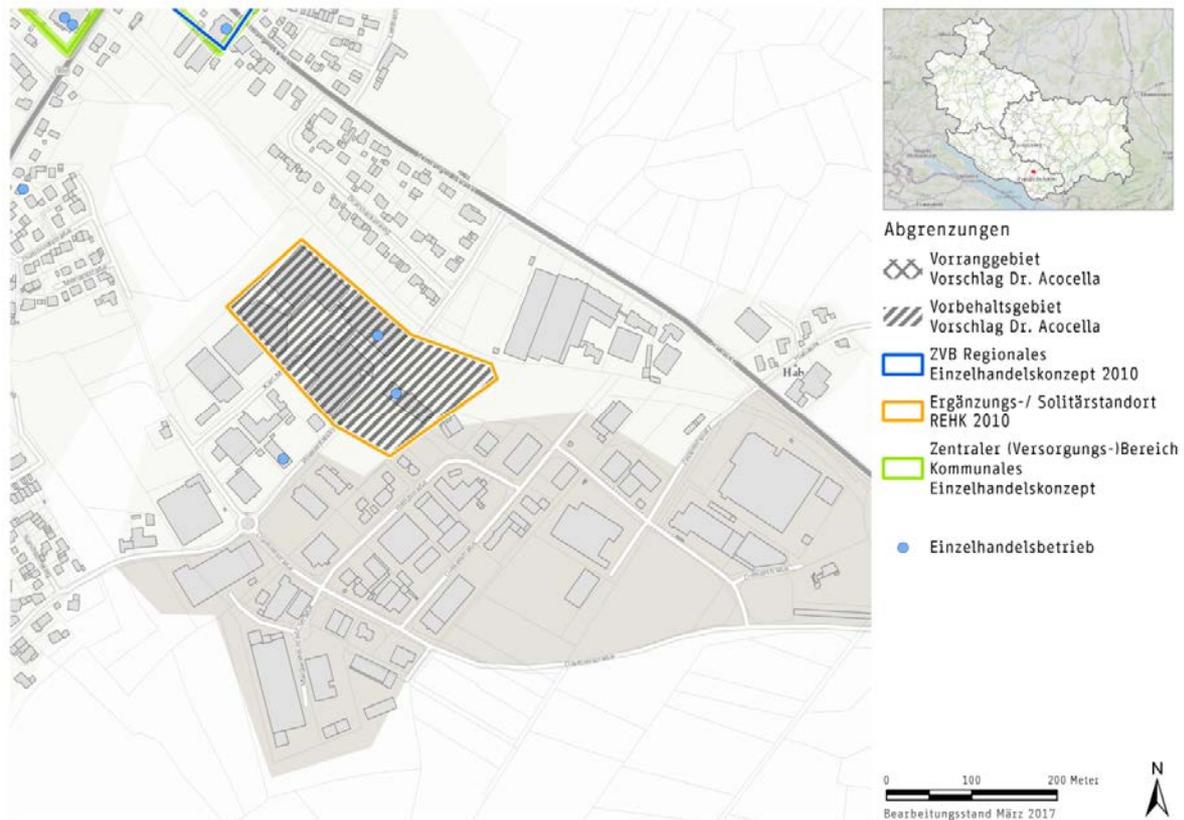
Das Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Möbel Block befindet sich südlich des Vorranggebietes Hauptzentrum Innenstadt. Der Abgrenzungsvorschlag entspricht der Abgrenzung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 2010 (vgl. Karte 69). Sie um-



fasst im Wesentlichen Teilbereiche der Wiesentalstraße und der Karl-Maybach-Straße.

Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich. Die wesentlichen Anbieter sind ein Möbelfachmarkt und ein Fachmarkt für Teppiche und Bodenbeläge.

Karte 69: Abgrenzungsvorschlag Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Möbel Block



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Meckenbeuren 2007; Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015

8.4 PERSPEKTIVISCHES UNTERZENTRUM SALEM

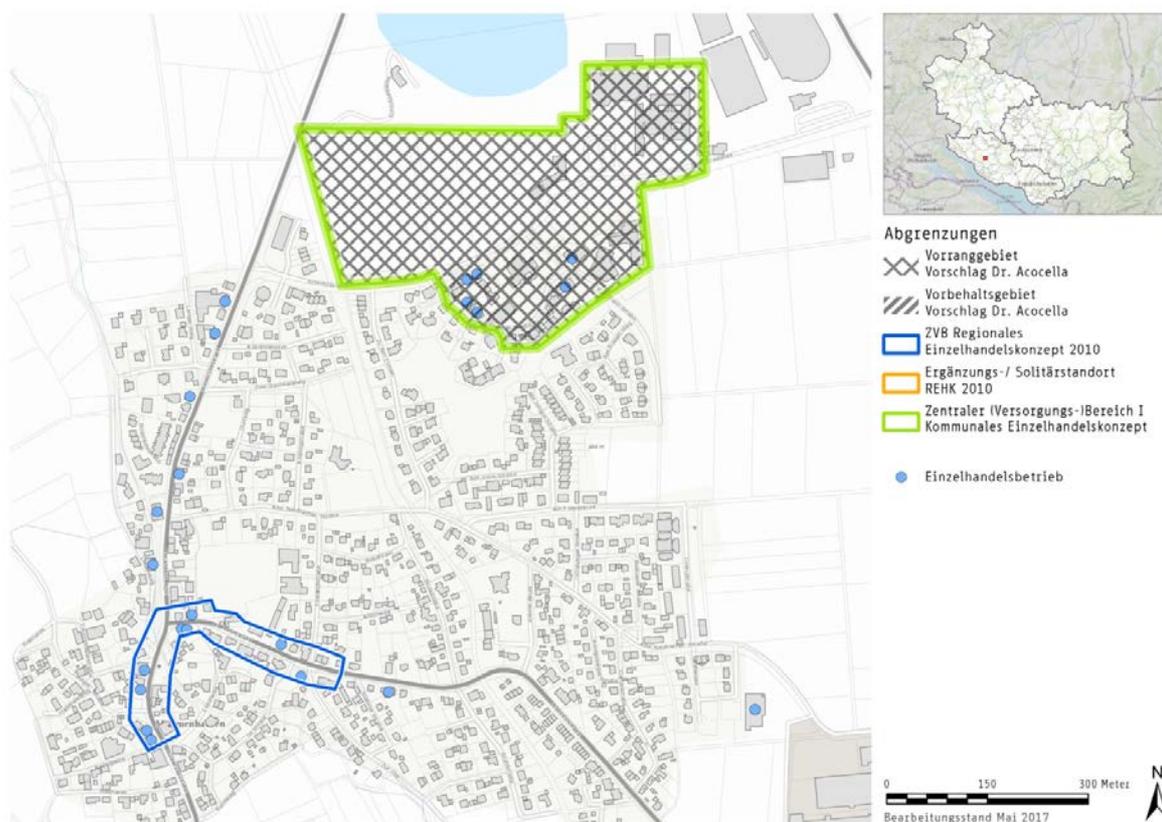
8.4.1 Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt

Der Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt entspricht der Abgrenzung des zentralen (Versorgungs-)Bereiches des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Die Abgrenzung umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen dem Schloßsee im Norden und der Schloßseeallee im Süden (vgl. Karte 70).

Das Einzelhandelsangebot im Vorranggebiet Hauptzentrum Innenstadt ist derzeit als gering einzustufen. Die wesentlichen Anbieter sind u.a. eine Buchhandlung, ein Schuhgeschäft, ein Geschäft für Handarbeitsbedarf und Lebensmittelhandwerk.

Laut dem Rahmenplan "Neue Mitte" Salem sind ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt sowie sonstiger Einzelhandel und Dienstleistungsangebote in diesem Bereich geplant.

Karte 70: Abgrenzungsvorschlag Vorranggebiet Salem Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Sources: Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Salem 2011; Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben 2010; Einzelhandelserhebung Februar - April 2015