



**Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-
Oberschwaben (Entwurf)**

Vorschläge zu Unter- und Kleinzentren

Materialien zum Änderungsentwurf des Regionalplans 1996,
Plansatz 2.1.4 Unterzentren vom 28. November 2008



REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT

für die Region Bodensee-Oberschwaben

- Vorschläge zu Unterzentren und Kleinzentren -

erstellt im Auftrag des

Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben

Auftr.-Nr.: 2007-12320

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

Köln / Stuttgart, im Januar 2009



Geschäftsführer: Hilmar Juckel

Aufsichtsratsvorsitzender: Josef Sanktjohanser, Präsident des HDE e.V.

Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRA 25675

Komplementär: BBE Verwaltungs GmbH

Geschäftsführer: Hilmar Juckel

Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRB 62231

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung
GmbH & Co. KG

Agrippinawerft 30/D-50678 Köln

Telefon +49(0)221 93655- 01

Telefax +49(0)221 93655-101

info@bbe-retail-experts.de

www.bbe-retail-experts.de

Vorschläge zur Definition der Unterzentren und Kleinzentren und ihrer Verflechtungsbereiche

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002 können die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren im Regionalplan festgelegt werden. Wie in Kap. 6.1 erläutert, gibt der LEP lediglich Hinweise zur Dimensionierung der Verflechtungsbereiche über die Einwohnerzahl.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) hat daher den als Unter- oder Kleinzentrum eingestuften Gemeinden konkrete Verflechtungsbereiche zugewiesen und einen Ort als Versorgungskern definiert, bei mehreren Gemeinden in der Regel die einwohnerstärkste.

Wie bereits erläutert haben mehrere Gemeinden beantragt, auf der jeweils nächst höheren zentralörtlichen Ebene eingestuft zu werden. Dies hätte auch Konsequenzen für die Aufteilung der Verflechtungsbereiche und letztlich für die planerische Bewertung der Tragfähigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Nachfolgend soll daher zunächst die Frage diskutiert werden, ob die mögliche Heraufstufung aus der Perspektive des Einzelhandels nachvollziehbar ist und welche Erfordernisse sich bei einer Heraufstufung ergeben würden.

Aulendorf (Kleinzentrum, mögliches Unterzentrum)

Mit knapp 10.000 Einwohnern erreicht Aulendorf den Orientierungswert (10.000 Einwohner im ländlichen Raum) für eine Einstufung als Unterzentrum noch nicht ganz. Zwischen dem Mittelzentrum Bad Saulgau, den Unterzentren Bad Waldsee und Bad Schussenried (außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben) sowie dem Kleinzentrum Altshausen gelegen wäre der zugeordnete Verflechtungsbereich auch bei einer Aufstufung auf die Gemeinde selbst beschränkt.

Nach den vorgeschlagenen Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in der Region (Kap.6.1) sollen Unterzentren eine qualifizierte und möglichst wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und eine der Gemeindegröße angemessene Versorgung mit allen sonstigen Warengruppen bieten. Größere Betriebe (insbesondere Lebensmittelmärkte) sollen dabei nicht nur die Nahversorgungsfunktion erfüllen, sondern auch Frequenzbringer für weitere, meist kleinteilige Angebotsstrukturen in den Ortsmitten sein. Nach Möglichkeit

sollten sie sich daher in den zentralen Versorgungsbereichen oder – falls dies aus städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder verkehrlichen Gründen nicht möglich ist – zumindest in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit diesen befinden.

In Aulendorf wird dieser Anspruch bisher noch nicht vollständig erfüllt. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich zahlreiche, teils größere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt, allerdings auch einige Leerstände. Die größeren Lebensmittelanbieter (v.a. Sky, Edeka) liegen abseits des zentralen Versorgungsbereiches, sodass von ihnen keine Frequenz steigernde Wirkung auf die Hauptstraße erwartet werden kann. Von den rd. 5.000 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,50 m² je Ew.), finden sich nur rd. 900 m² innerhalb der abgegrenzten Ortsmitte.

Die Aulendorfer Ortsmitte hat insbesondere im attraktiveren nördlichen Teil und nicht zuletzt Dank der attraktiven Gastronomie gute Voraussetzungen für die Herausbildung eines auch einem Unterzentrum angemessenen Versorgungszentrums. Die gute Verkehrsanbindung (Bahnknotenpunkt) und der touristische Schwerpunkt Schwaben-Therme unterstützen diesen Anspruch.

Die zuletzt erfolgte Ansiedlung von Discount- und Fachmärkten im Bereich der „Alten Kiesgrube“ (LIDL, PENNY, NKD, Quick Schuhe, MÜLLER) hat diesen Bereich zwar zu einem leistungsfähigen Versorgungsschwerpunkt werden lassen, wegen der fehlenden funktionalen und städtebaulichen Integration ist diese Entwicklung jedoch für den angestrebten Ausbau der Ortsmitte zu einem zentralen Versorgungsbereich für ein Unterzentrum kontraproduktiv.

Soweit weitere Verlagerungen an nicht integrierte Standorte nicht zugelassen werden und eine gezielte Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Ortsmitte erfolgt, kann eine Heraufstufung zum Grundzentrum aus Sicht der BBE befürwortet werden.

Kißlegg (Kleinzentrum, mögliches Unterzentrum)

Die Gemeinde Kißlegg liegt mit rd. 8.600 Einwohnern unterhalb des für den ländlichen Raum vorgeschlagenen Richtwertes von 10.000 Einwohnern zur Einstufung als Unterzentrum.

Kißlegg liegt zwischen den Mittelzentren Wangen im Süden und Leutkirch im Osten sowie dem Unterzentrum Bad Wurzach im Norden und dem Doppel-Kleinzentrum Wolfegg-Vogt

im Westen. Als Verflechtungsbereich kann auch bei einer Heraufstufung zum Unterzentrum nur die Gemeinde selbst betrachtet werden, die allerdings einen großen Teil der Einwohner auf ihren Kernort konzentriert.

Die vorgeschlagenen Anforderungen an die Einzelhandelsfunktion eines Unterzentrums (Kap.6.1) werden in Kißlegg weitgehend erfüllt. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich einige, auch größere Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen, die allerdings insgesamt noch deutlich hinter den stärkeren Unterzentren der Region zurückbleiben.

Entlang der Schloßstraße/Wangener Straße ergibt sich kein geschlossener Besatz, es befindet sich aber an zentraler Stelle in der Ortsmitte ein Lebensmittelanbieter (Edeka), der im zentralen Versorgungsbereich eine wichtige Magnetfunktion ausfüllt, von der auch andere Anbieter profitieren.

Von den bisher vorhandenen rd. 3.300 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,38 m² je Ew.) befinden sich damit immerhin rd. 800 m² innerhalb der abgegrenzten Ortsmitte. Zentrenrelevante Sortimente bieten bei einer Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich von rd. 1.200 m² größere Anbieter für Bekleidung (NKD), Drogerie (Schlecker) und Elektro (Euro-nics).

Der Fachmarktstandort Erlenweg bindet über die Anbieter EDEKA, PLUS und FINKBEI-NER bzw. KIK und ein „Schuh- und Fashion-Outlet“ in erheblichem Umfang zentren- und nahversorgungsrelevante Kaufkraft an einem nur teilintegrierten Standort abseits des zentralen Versorgungsbereiches.

Einer Heraufstufung zum Unterzentrum steht diese Situation aber aus Sicht der BBE nicht entgegen, wenn eine Stärkung und Verdichtung des Besatzes in der Ortsmitte bei den hier wesentlichen Branchen Bekleidung und Schuhe gelingt. Hierzu wird aber mit Blick auf das insgesamt begrenzte Nachfragepotenzial eine restriktive Bauleitplanung insbesondere für den Fachmarktstandort Erlenweg Voraussetzung sein.

Kressbronn (Kleinzentrum, mögliches Unterzentrum)

Die Gemeinde Kressbronn am Bodensee liegt mit rd. 8.000 Einwohnern deutlich unterhalb des zumindest für den ländlichen Raum vorgeschlagenen Richtwertes von

10.000 Einwohnern zur Einstufung als Unterzentrum. Da Kressbronn im Verdichtungsraum liegt, ist der Richtwert allerdings keine Voraussetzung.

Kressbronn liegt zwischen dem möglichen Kleinzentrum Langenargen und dem Mittelzentrum Lindau (außerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben), daher kann der Verflechtungsbereich auch bei einer Heraufstufung zum Unterzentrum nur die Gemeinde selbst umfassen.

Die vorgeschlagenen Anforderungen an die Einzelhandelsfunktion eines Unterzentrums (Kap. 6.1) werden in Kressbronn bisher kaum erfüllt. Die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erreichen weder quantitativ noch qualitativ die Bedeutung etwa des nördlich angrenzenden Unterzentrums Tettwang bzw. der meisten anderen Unterzentren der Region.

Der zum Zeitpunkt der Erhebungen noch in der Ortsmitte vorhandene Lebensmittelanbieter (Edeka) wird zwar an einen etwas weiter außerhalb gelegenen Standort verlagern, dort aber Dank der weiterhin gegebenen funktionalen Zuordnung zum Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde sowie der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich zur Erfüllung des bislang kleinzentralen Anspruches beitragen.

Von den bisher vorhandenen rd. 1.700 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,21 m² je Ew.) befanden sich vor der Edeka-Verlagerung immerhin rd. 1.000 m² innerhalb der abgegrenzten Ortsmitte. Größere Angebote für zentrenrelevante Sortimente sind bei einer Gesamtverkaufsfläche in diesem Bereich von rd. 1.200 m² nicht vorhanden. In den meisten Unterzentren der Region werden hier deutlich höhere Werte erzielt, so etwa in Tettwang (rd. 6.000 m²), Bad Wurzach (rd. 8.000 m²), Markdorf (rd. 7.000 m²), Isny (rd. 6.000 m²), Mengen (rd. 6.000 m²).

Zwar wird die Bedeutung der Gemeinde Kressbronn als Versorgungsstandort zusätzlich durch die hohe Fremdenverkehrsintensität unterstrichen, aus der sich in begrenztem Umfang auch Nachfragepotenziale für den Einzelhandel ergeben.

Dennoch ist eine Heraufstufung zum Unterzentrum aus Sicht der BBE wegen der dafür zu geringen Nachfragepotenziale und der deutlich zu schwach ausgeprägten Angebotsstrukturen nicht zu rechtfertigen.

Meckenbeuren (Kleinzentrum, mögliches Unterzentrum)

Mit rd. 13.000 Einwohnern erfüllt Meckenbeuren zunächst die formalen Voraussetzung für eine Einstufung als Unterzentrum. Infolge seiner Lage zwischen den oberzentralen Orten Ravensburg und Friedrichshafen und dem Unterzentrum Tettnang würde sich der Verflechtungsbereich aber – wie bereits jetzt – auf die Gemeinde selbst beschränken müssen.

Die vorgeschlagenen Anforderungen an die Einzelhandelsfunktion eines Unterzentrums (Kap. 6.1) werden in Meckenbeuren bisher nicht erfüllt. Im zentralen Versorgungsbereich selbst befinden sich nur wenige Einzelhandelsbetriebe, darunter kein größerer Lebensmittelanbieter. Von den rd. 3.000 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,22 m² je Ew.), finden sich nur rd. 300 m² innerhalb der abgegrenzten Ortsmitte. Ein Supermarkt (Sky) liegt zwar in kurzer Distanz südlich davon, eignet sich aber wegen der wenig attraktiven Wegebeziehung zum leicht verdichteten Besatz der eigentlichen Mitte nicht als „Frequenzbringer“. Dies gilt auch für die ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Discounter (Plus, Penny, Norma).

Diese bislang unbefriedigenden Situation wird das im Bau befindliche Planvorhaben auf dem „Holzindustrie-Gelände“ (siehe Kap. 6.5) deutlich verbessern. Auf insgesamt rd. 3.600 m² VKF werden mehrere Ladeneinheiten (Supermarkt, Getränkemarkt, Lebensmittel-Discounter, Fachmärkte Drogerie und Textil) realisiert. Damit sind die für ein Unterzentrum erforderlichen Versorgungsfunktionen grundsätzlich erfüllt, allerdings befindet sich der Standort auf der Westseite der als starke Zäsur wirkenden Bahnlinie, die funktional kaum zu überbrücken ist. Eine Definition des neuen Fachmarktzentrum als Teil des zentralen Versorgungsbereiches lässt sich aus fachlicher Sicht daher nicht rechtfertigen. Im Gegensatz zu historischen Innenstädten, wo moderne Betriebsformen aus städtebaulichen Gründen nicht integriert werden konnten, bietet die relativ aufgelockerte Bebauungsstruktur entlang der Durchfahrtsstraße (B 30) auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durchaus Möglichkeiten zur Ansiedlung von Leitbetrieben für ein Unterzentrum.

Dennoch steht das strukturelle Defizit aus Sicht der BBE der angestrebten Heraufstufung dann nicht im Weg, wenn in der eigentlichen Ortsmitte eine weitere Verdichtung und die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe erfolgen. Dabei ist allerdings nach Realisierung der neuen Fachmärkte von einer so weitgehenden Bindung des Kaufkraftpotenzials auszugehen, dass für weitere Anbieter im zentralen Versorgungsbereich nur wenig Spielraum bleibt.

Salem (Kleinzentrum, mögliches Unterzentrum)

Mit rd. 11.000 Einwohnern erfüllt auch die Gemeinde Salem eine wesentliche Voraussetzung für eine Einstufung als Unterzentrum. Dabei ist aber auf die dezentrale Siedlungsstruktur der Gemeinde hinzuweisen, innerhalb der die benachbarten Ortsteile Mimmenhausen mit rd. 3.000 Einwohnern und Neufrach mit rd. 2.200 Einwohnern einen Siedlungsschwerpunkt darstellen.

Zusammen mit den Gemeinden Frickingen und Heiligenberg umfasst der Verflechtungsbe- reich rd. 17.000 Einwohner. Es wird jedoch zu berücksichtigen sein, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für diese Gemeinden eine Funktion als Nahversorgungszentrum vor- schlägt, sodass es für die dortige Bevölkerung auch in der eigenen Gemeinde Angebote des täglichen Bedarfes geben soll.

Auch für Salem als mögliches Unterzentrum gelten die zuvor erläuterten Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in der Region (siehe auch Kap. 6.1).

Obwohl sich im Ortsteil Mimmenhausen entlang der Bahnhofstraße ein relativ dichter Besatz mit Einzelhandelsangeboten findet (u.a. Kaufhaus Schäfer), fehlen größere Lebensmittelan- bieter als wesentliche Leitbetriebe für die Ortsmitte eines Unterzentrums. Von den rd. 2.500 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,22 m² je Ew.), finden sich nur rd. 100 m² innerhalb der abgegrenzten Ortsmitte Mimmenhausen. Die wesentlichen Anbieter liegen entweder im Ortsteil Stefansfeld (Edeka) oder außerhalb der Ortsmitte an der Alten Neufracher Straße (Penny, Aldi).

Nach den vorliegenden Informationen werden Planungen zur Errichtung eines Supermarktes und von Fachmärkten für Drogerie und Schuhe am Standort „Schlosssee“ diskutiert. Damit würde zwar eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde insgesamt er- reicht, allerdings auch die Dezentralisierung der Versorgungsstrukturen vorangetrieben. Ob- wohl das Vorhaben im Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde Salem liegt, wird die Her- ausbildung einer unterzentralen Ortsmitte durch die Neuansiedlung eher erschwert.

Dem Wunsch nach einer Heraufstufung steht dies aus Sicht des Einzelhandels nicht grund- sätzlich entgegen, allerdings ist eine Konzentration weiterer Angebote auf die Ortsmitte Mimmenhausen anzuregen, hierzu bietet sich nördlich der Bahnhofstraße eine mögliche Po- tenzialfläche an.

Stetten am kalten Markt (Kleinzentrum, mögliches Unterzentrum)

Die Gemeinde Stetten liegt mit rd. 5.000 Einwohnern sehr deutlich unterhalb des für den ländlichen Raum vorgeschlagenen Richtwertes von 10.000 Einwohnern zur Einstufung als Unterzentrum. Der Kernort Stetten selbst hat nur rd. 3.400 Einwohner.

Stetten liegt im äußersten Nordwesten der Region zwischen den Mittelzentren Sigmaringen und Albstadt (außerhalb der Region) sowie dem Unterzentrum Meßkirch im Süden.

Als Verflechtungsbereich kann bei einer Heraufstufung zum Unterzentrum allenfalls die westlich angrenzende Gemeinde Schwenningen mit weiteren rd. 1.500 Einwohnern und mit nur sehr geringen eigenen Versorgungsstrukturen betrachtet werden.

Die vorgeschlagenen Anforderungen an die Einzelhandelsfunktion eines Unterzentrums (Kap. 6.1) werden in Stetten nur teilweise erfüllt. Der Besatz im zentralen Versorgungsbe- reich weist mit den Anbietern EDEKA, NORMA, SCHLECKER und einem Getränkemarkt zwar einen starken Nahversorgungsschwerpunkt auf, der um einige kleinteilige Läden ande- rer Branchen ergänzt wird. Allerdings fehlen größere Anbieter für Bekleidung, Schuhe und andere auch für unterzentrale Ortsmitten typische Sortimente.

Die bisher vorhandenen rd. 1.500 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,28 m² je Ew.) befinden sich zum weit überwiegenden Teil innerhalb der abgegrenzten Ortsmitte. Zentren- relevante Sortimente werden allerdings bisher nur auf insgesamt rd. 900 m² angeboten.

Eine Heraufstufung zum Unterzentrum muss vor diesem Hintergrund aus Sicht der BBE eher kritisch beurteilt werden. Abgesehen von der auch unter Einbeziehung der Nachbarge- meinde Schwenningen zu niedrigen Einwohnerzahl müsste innerhalb der Ortsmitte ein deut- lich stärkerer Besatz mit Anbietern zentrenrelevanter Sortimente vorhanden sein. Wegen der Nähe zum starken Mittelzentrum Sigmaringen werden hierzu aber marktseitig nur geringe Chancen gesehen.

Argenbühl (mögliches Kleinzentrum)

Mit rd. 6.000 Einwohnern erfüllt Argenbühl zunächst die formalen Voraussetzung für eine Einstufung als Kleinzentrum im dünn besiedelten ländlichen Raum (mind. 3.500 Einwohner). Eine unzumutbare Entfernung zum nächsten zentralen Ort (hier Wangen i.A., Isny i.A.) kann indessen nicht erkannt werden. Zudem zeigt sich eine stark dezentrale

Siedlungsstruktur, wobei die größeren Ortsteile (Eglofs, Eisenharz, Ratzenried) jeweils nur rd. 1.200-1.600 Einwohner haben.

Nach den vorgeschlagenen Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in der Region (Kap. 6.1) sollen auch Kleinzentren eine qualifizierte und möglichst wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und eine der Gemeindegröße angemessene Versorgung mit allen sonstigen Warengruppen bieten. Größere Betriebe (insbesondere Lebensmittelmärkte) sollen dabei auch in Kleinzentren nicht nur die Nahversorgungsfunktion erfüllen, sondern auch Frequenzbringer für weitere, meist kleinteilige Angebotsstrukturen in den Ortsmitten sein. Nach Möglichkeit sollten sie sich daher in den zentralen Versorgungsbereichen oder – falls dies aus städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder verkehrlichen Gründen nicht möglich ist – zumindest in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit diesen befinden.

In der städtebaulich an der Kirchstraße in Eisenharz zu begründenden Ortsmitte befindet sich kaum Einzelhandel, lediglich an der Stefanusstraße sind nennenswerte Versorgungsstrukturen (u.a. Edeka) vorhanden. Mit insgesamt rd. 1.200 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,20 m² je Ew.) sind Ansätze vorhanden, ein funktionales Kleinzentrum ist jedoch noch nicht erkennbar.

Baienfurt (mögliches Kleinzentrum)

Mit rd. 7.000 Einwohnern erfüllt Baienfurt zunächst die formalen Voraussetzung für eine Einstufung als Kleinzentrum nicht, denn weder handelt es sich um einen sehr dünn besiedelten Teilraum, noch ist eine unzumutbare Distanz zu zentralen Orten festzustellen. Zwar kann das nördlich angrenzende Baidnt mit rd. 4.800 Einwohnern grundsätzlich mitversorgt werden, dieser Gemeinde ist jedoch aufgrund der vorhandenen Strukturen (u.a. CAP-Markt) eine Funktion als Nahversorgungszentrum zuzusprechen, sodass eine Zurechnung zum möglichen Verflechtungsbereich Baienfurt nicht zielführend wäre.

Die Versorgungsstrukturen konzentrieren sich überwiegend im Bereich „Baidnter Ösch“ – darunter die Anbieter Sky, Norma und Kik, während in der städtebaulich weiter südlich zu begründenden Ortsmitte nur diffuse und eher kleinteilige Anbieter sind.

Mit insgesamt rd. 3.000 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,42 m² je Ew.) gibt es ein quantitativ relativ umfangreiches Angebot, das durch die geplante Verlagerung von Sky

auf eine Potenzialfläche am Nordrand der Ortsmitte noch aufgewertet wird. Auch wenn dies für die Anerkennung als eigenes Kleinzentrum spricht, ist eine solche Ausweisung mit Blick auf die Nähe zum Teilerzentrum Weingarten nicht erforderlich.

Immenstaad (mögliches Kleinzentrum)

Auch Immenstaad erfüllt mit rd. 6.000 Einwohnern zunächst die formalen Voraussetzung für eine Einstufung als Kleinzentrum nicht, denn auch in diesem Fall handelt es sich weder um einen sehr dünn besiedelten Teilraum, noch ist eine unzumutbare Distanz zu zentralen Orten festzustellen.

Einerseits findet sich in der attraktiven Ortsmitte ein vielseitiges Angebot überwiegend kleiner, hochwertiger Betriebe, andererseits liegen alle wesentlichen Nahversorgungsanbieter außerhalb dieses Bereiches. Immerhin befindet sich aber ein Supermarkt (Sky) in relativer Nähe zur Ortsmitte, sodass die Funktion eines Kleinzentrums durchaus erfüllt wird. Hinzu kommt ein Discounter mit Getränkemarkt im Wohngebiet an der Gehrenbergstraße.

Mit insgesamt rd. 2.700 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,44 m² je Ew.) gibt es ein quantitativ relativ umfangreiches Angebot, zusätzlich finden sich allein in der Ortsmitte rd. 800 m² VKF mit zentrenrelevanten Angeboten. Hinzu kommt ein hohes touristisches Potenzial (rd. 225.000 Übernachtungen im Jahr). Einer Anerkennung als eigenes Kleinzentrum allenfalls die Nähe zum Oberzentrum Friedrichshafen entgegen.

Langenargen (mögliches Kleinzentrum)

Mit immerhin rd. 7.700 Einwohnern erfüllt Langenargen die formalen Voraussetzung für eine Einstufung als Kleinzentrum (Richtwert 8.000 Einwohner) fast, obwohl es sich auch in diesem Fall weder um einen sehr dünn besiedelten Teilraum handelt, noch eine unzumutbare Distanz zu zentralen Orten festzustellen ist.

Aufgrund der Siedlungsstruktur liegt es aber nahe, die Gemeinde Eriskirch mit rd. 4.500 Einwohnern, die kein zentraler Ort ist, ggf. dem kleinzentralen Verflechtungsbereich zuzurechnen.

Die sehr attraktive Ortsmitte bietet ein vielseitiges Angebot an überwiegend kleineren, hochwertigen Betrieben, dabei gibt es aber bislang keinen größeren Lebensmittelmarkt. In

verkehrsgünstiger Lage am Ortsrand befindet sich hingegen ein Supermarkt (Edeka Neukauf), hinzu kommt ein Discounter (Norma) mit Getränkemarkt im nördlich gelegenen Bereich Mühlesch.

Mit insgesamt rd. 2.100 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,27 m² je Ew.) gibt es ein quantitativ knapp durchschnittliches Angebot, zusätzlich finden sich allein in der Ortsmitte rd. 1.000 m² VKF mit zentrenrelevanten Angeboten. Zusätzlich ist auf dem Krayer-Areal am Nordrand der Ortsmitte die Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes (Edeka) geplant, sodass Langenargen aus Einzelhandelssicht die Funktion eines Kleinzentrums voll erfüllen wird. Hinzu kommt auch hier zusätzliches Potenzial durch die hohe Fremdenverkehrsintensität (rd. 150.000 Übernachtungen).

Die angrenzende Gemeinde Eriskirch wird wesentlich von der Fachmarktglomeration an der Friedrichshafener Straße geprägt, die mit rd. 7.000 m² VKF und Anbietern wie Kaufland, Lidl, Takko, Deichmann und Kik eine weit über die Gemeinde hinaus gehende Ausstrahlung erreicht. Dies kann jedoch einer ansonsten aus Sicht der BBE zu befürwortenden Heraufstufung von Langenargen zum Kleinzentrum nicht entgegenstehen.

Uhldingen-Mühlhofen (mögliches Kleinzentrum)

Mit ebenfalls rd. 7.900 Einwohnern erfüllt auch Uhldingen-Mühlhofen die formalen Voraussetzung für eine Einstufung als Kleinzentrum (Richtwert 8.000 Einwohner) fast, obwohl es sich auch in diesem Fall weder um einen sehr dünn besiedelten Teilraum handelt, noch eine unzumutbare Distanz zu zentralen Orten festzustellen ist.

Die ebenfalls sehr attraktive Ortsmitte Oberuhldingen bietet einige, meist kleinere Betriebe, darunter auch auf rd. 800 m² VKF zentrenrelevante Angebote wie Bekleidung und Sport. In Randlage zur Ortsmitte befindet sich ein Lebensmittel-Discounter (Plus). In Ortsrandlage kommen weitere Anbieter (Edeka, Lidl) hinzu.

Mit insgesamt rd. 3.000 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel (0,38 m² je Ew.) gibt es ein quantitativ relativ gutes Angebot.

Dank der Lage am Bodensee kann auch für diese Gemeinde zusätzliches Potenzial durch die hohe Fremdenverkehrsintensität (rd. 147.000 Übernachtungen) erwartet werden.

Die vorhandenen Versorgungsfunktionen legen auch in diesem Fall die Einstufung als Kleinzentrum nahe.