Stadt Konstanz

Beschlussvorlage ö 2026-1898
öffentlich

Bearbeitet von: Hannes Munk, ASU
Anna Finkbeiner, Michael Brand

Betreff
Flächennutzungsplan 2010, Änderung Nr. 48 "Sonnenbühlstraße-Mainaustraße", TVR I Konstanz - Aufstellungsbeschluss - Beschluss frühzeitige Beteiligung

Fachamt
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:
Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Technischer und Umweltausschuss (Vorberatung)	23.09.2026	Ö
Gemeinderat/Stiftungsrat (Vorberatung)	29.09.2026	Ö
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee (GA) (Entscheidung)	03.11.2026	Ö

Beschlussvorschlag
Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische- und Umweltausschuss und der Gemeinderat empfehlen dem Gemeinsamen Ausschuss folgende Beschlussfassung:

1. Für den Entwurf des Flächennutzungsplans 2010 (FNP 2010) - Änderung Nr. 48 Plangebiet „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ - wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Entwurf des Flächennutzungsplans 2010 - Änderung Nr. 48 Plangebiet „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) durchzuführen.

Kurzdarstellung des Sachverhalts (Zusammenfassung):

Herbeiführung der Beschlüsse über die Aufstellung des Verfahrens zur 48. Änderung des FNP 2010 sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Bürgerbeteiligung: ☐ nein

[x] ja*

[ ] besondere Information
[ ] Konsultation
[ ] Mitwirkung
[x] gesetzliche Beteiligung

Kosten:

Im Haushaltsplan veranschlagt: [x] nein [ ] ja
Folgekosten: [x] nein [ ] ja

Personalressourcen:

Personelle Auswirkungen: [x] nein

[ ] ja*

[ ] Personeller Mehrbedarf
[ ] Personelle Einsparungen

Klimaschutz:

a. Welche Auswirkungen bestehen auf den Klimaschutz?

- keine Auswirkungen [ ]
- überwiegend positive Auswirkungen* [x]
- überwiegend negative Auswirkungen* [ ]

Trotz der einmaligen Emissionen des Abrisses und Neubaus ist aufgrund der langfristigen energetischen Verbesserung, der Nutzung von Wärmepumpe und Photovoltaik auf den Dachflächen sowie der Weiterentwicklung eines bereits weitgehend versiegelten und erschlossenen Standorts auch von positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz auszugehen. Die vorgesehenen Begrünungs- und Ersatzpflanzungsmaßnahmen leisten zudem einen Beitrag zur Klimaanpassung und zum lokalen Mikroklima.

b. Im Falle von Auswirkungen bei Maßnahmen > 100.000 Euro:

Wie hoch ist der „Klimaschutzanteil“ gemäß „Klim
Haushalt“?
(Angabe in Prozent):

0 %	
25 %	
50 %	
100 %	

c. „Klimaschutzanteil“ in Euro aus dem „Klima-Haushalt“:

Gesamtkosten in Euro:

*Erläuterung des Sachverhalts

Sachverhalt:

1. Planungsanlass

Zur Umsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzender Wohnnutzung hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 24.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ gefasst. Die betreffende Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 als „Mischbaufläche“ ohne Zweckbestimmung dargestellt, was der künftigen Nutzungskonzeption dieser Fläche widerspricht. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln sind, wird daher innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ im Parallelverfahren die Änderung des FNP angestrebt. Dies soll in der 48. Änderung des FNP 2010 erfolgen.

2. Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel am Standort Sonnenbühlstraße – Mainaustraße

Im Vorfeld des geplanten Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Konstanz mittels einer gutachterlichen Stellungnahme (siehe Anlage 4) untersucht, ob das geplante Vorhaben in der vorgesehenen Größe dem Einzelhandelskonzept der Stadt Konstanz entspricht und insbesondere die Ausnahmevoraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentren erfüllt sind. Laut dem Ergebnis der gutachterlichen Prüfung entspricht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Konstanz, da die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ansiedlung außerhalb der Zentren erfüllt sind. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben auch den verbindlichen Zielen der Regional- und Landesplanung.

3. FNP 2010 – Änderung Nr. 48, Verfahren

Mit dieser Gremienvorlage soll das Parallelverfahren zur 48. Änderung des FNPs 2010 aufgestellt werden. Mit der Änderung des FNPs werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ geschaffen. Ziel der Änderung des FNPs ist:

- Die Darstellung der bislang im FNP 2010 bisher als Mischbaufläche dargestellten Bereiche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“ (Anlage 1a und 1b).

Die Änderung des dargestellten Bereichs der Mischbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“ resultiert aus dem Umstand, dass eine Anpassung des dargestellten Bereichs an das festgesetzte „Sondergebiet“ im sich im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ erfolgen soll. Außerdem soll mit dieser Gremienvorlage die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB über einen Zeitraum von mindestens einem Monat erfolgen.

4. Flächenbilanz der 48. Änderung des FNP 2010

Nutzungen	FNP 2010	Darstellung neu
Mischbaufläche (M)	0,32 ha	--
Sonderbaufläche (S)	--	0,32 ha
Gesamt	**0,32 ha**	**0,32 ha**

5. Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich von Naturschutz und Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB einzubeziehen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind sämtliche umwelt- und naturschutzbezogenen Aspekte, die für die Abwägung relevant sein können, zu ermitteln und fachlich zu bewerten.

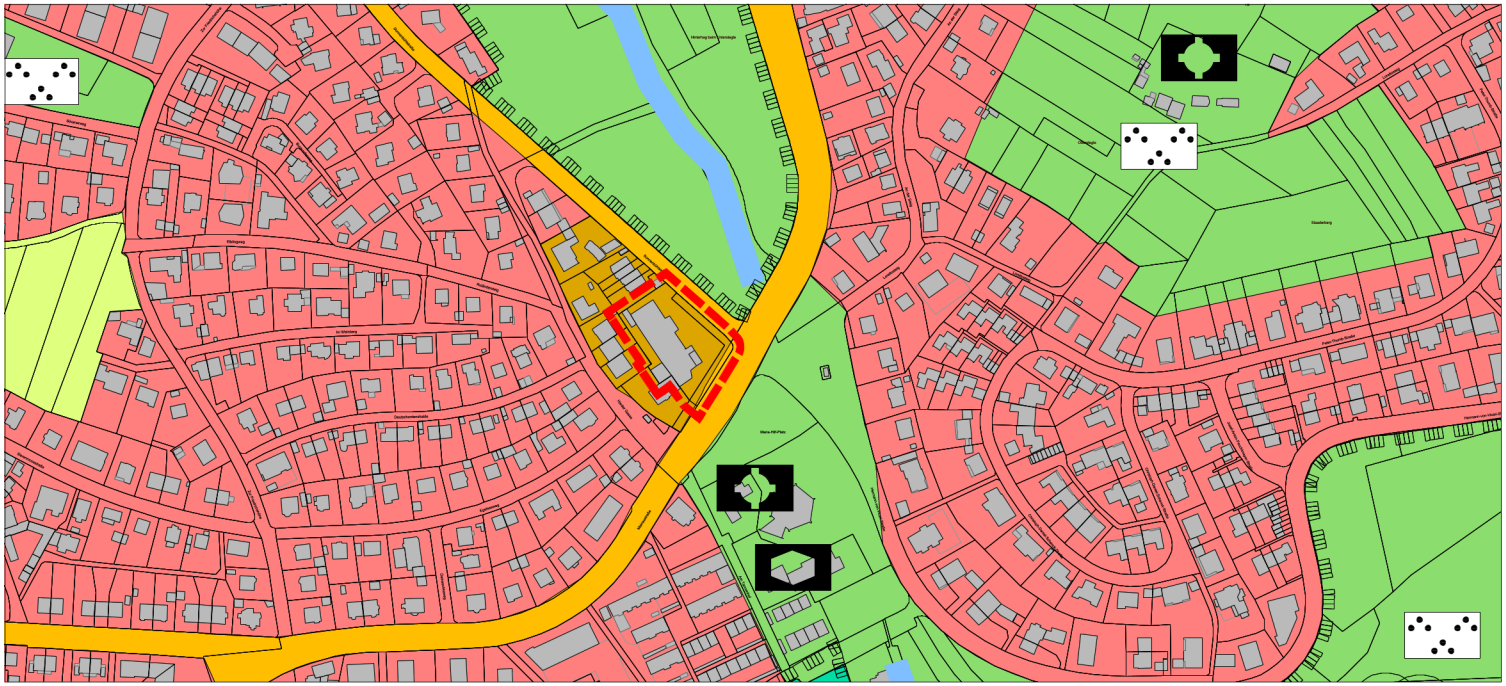
Der Umweltbericht (Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung erwarten lässt, sofern die im Bebauungsplan festzulegenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Fläche für die geplante Nachverdichtung und Nutzungserweiterung insgesamt als geeignet eingestuft.

Anlage/n

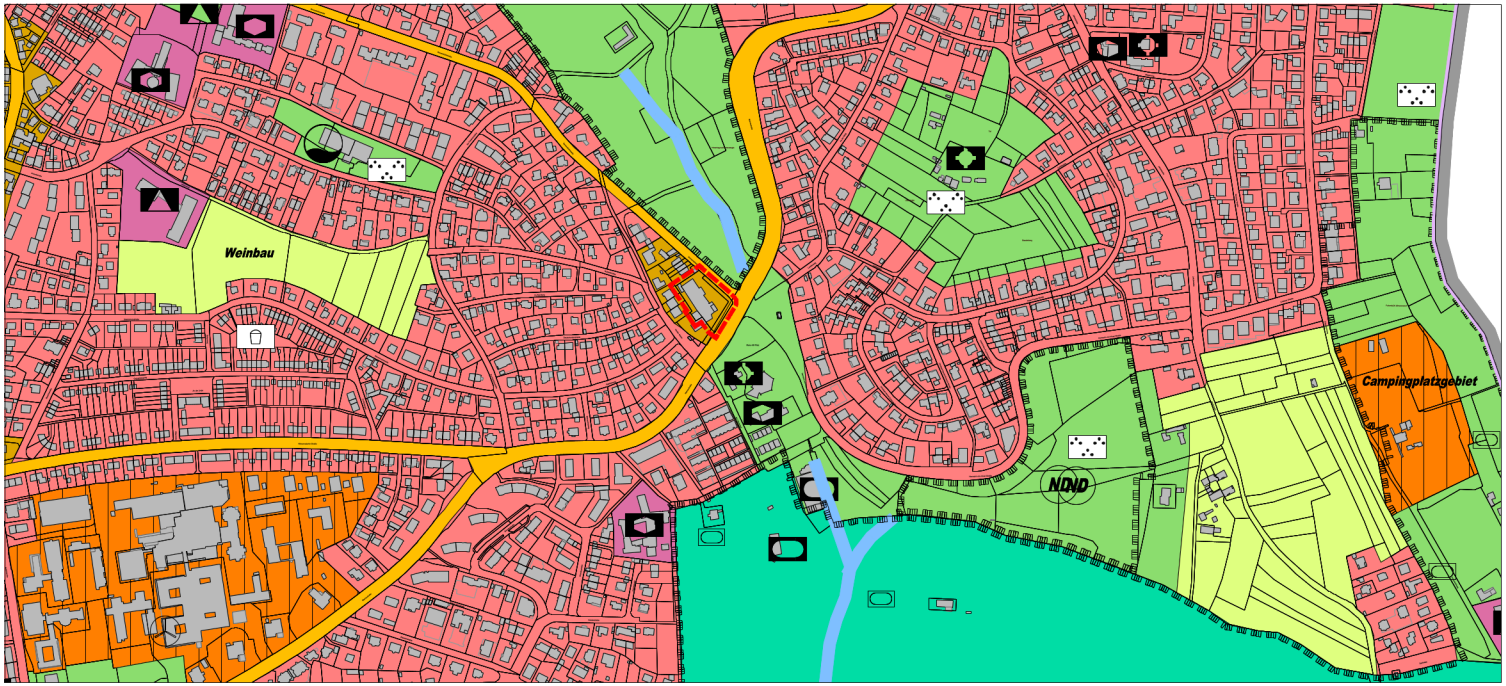
1 Anlage 1a_FNP alt (öffentlich)
2 Anlage 1b_FNP neu (öffentlich)
3 Anlage 2_Begründung (öffentlich)
4 Anlage 3_Umweltbericht (öffentlich)
5 Anlage 4_gutachterliche Stellungnahme Einzelhandel (öffentlich)

Flächennutzungsplan 48 alt

Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück Untersee"
Teilverwaltungsraum: I Konstanz
Änderung Nr.48
Plangebiet "Sonnenbühlstraße-Mainaustraße"



Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf (alt) M.= 1: 5.000



Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf (alt) M.= 1: 10.000

Zeichenerklärung

gem. Baunutzungsverordnung i. V. mit der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung § 5 (2) 1 Bau GB

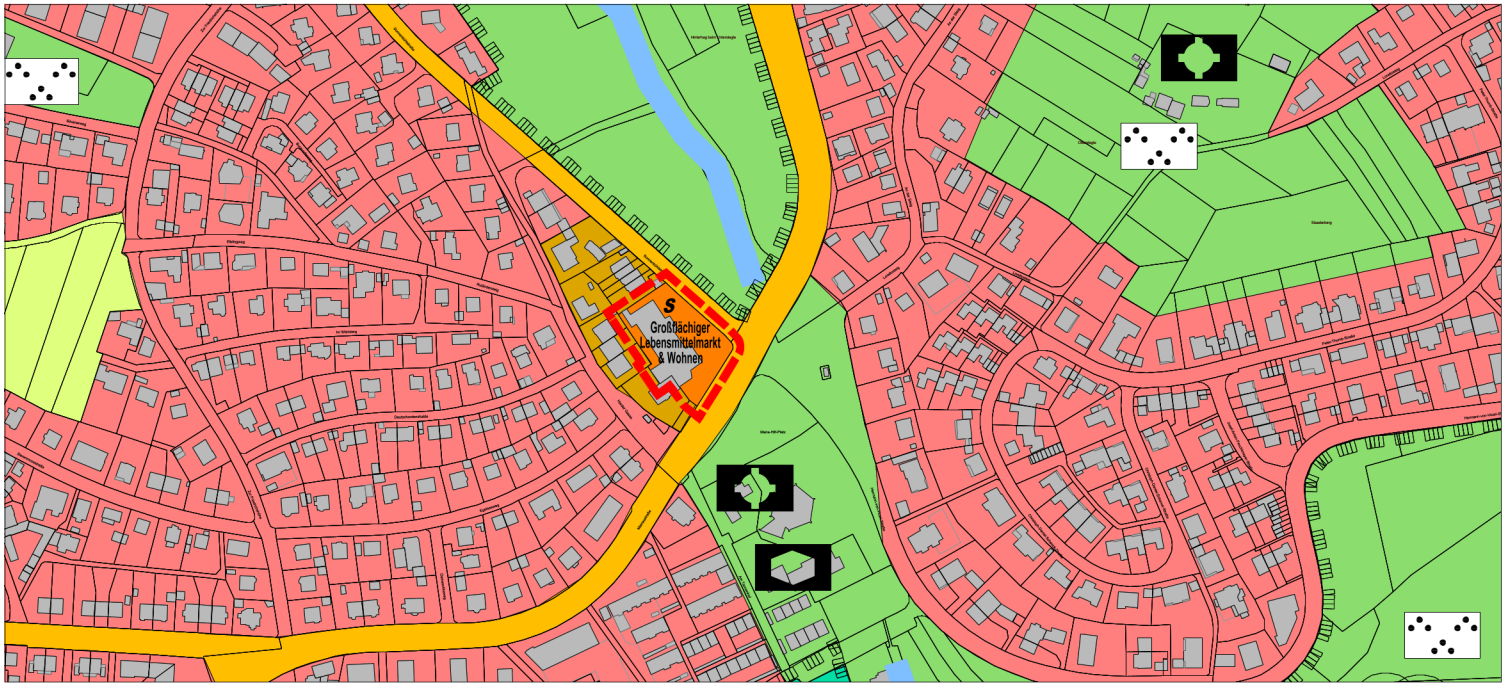
Bestand / Planung

- W / (W) Wohnbauflächen
- M / (M) Gemischte Bauflächen
- G / (G) Gewerbliche Bauflächen
- S / (S) Sonderbauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr
- Schule
- Kirchliche Einrichtung
- Straßenverkehrsflächen
- P Öffentliche Parkfläche (ruhender Verkehr)
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Abfall
- Freileitung entfällt/ 110 KV unterirdisch
- Grünflächen
- Spielplatz
- Sportplatz
- Kleingärten
- Fließgewässer
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Umgrenzung der Ausgleichsflächen
- Wasserschutzgebiet Zonen (I-III) / Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Grünzug mit Bedeutung für die Biotopvernetzung
- Schaffung eines Grünzuges
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

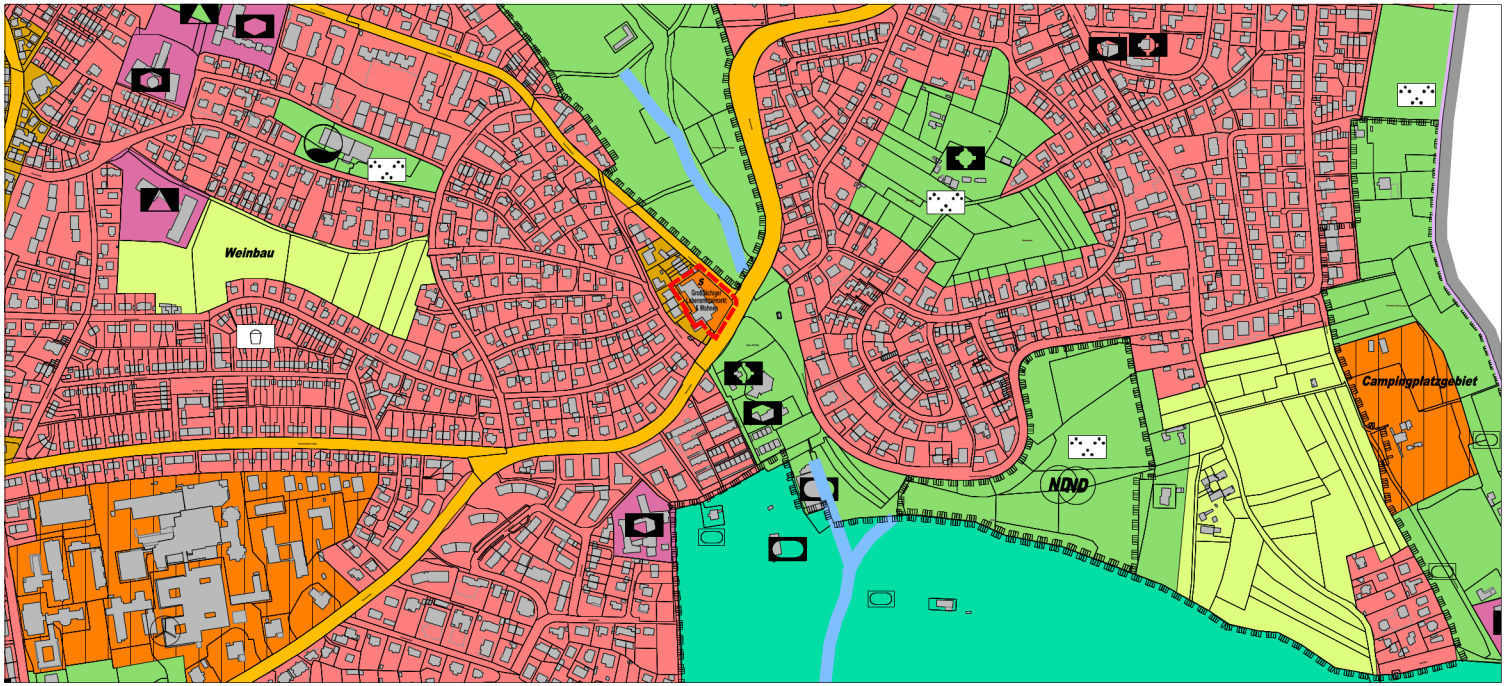
Stadt Konstanz

Flächennutzungsplan 48 neu

Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück Untersee"
Teilverwaltungsraum: I Konstanz
Änderung Nr.48
Plangebiet "Sonnenbühlstraße-Mainaustraße"



Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf (neu) M.= 1: 5.000



Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf (neu) M.= 1: 10.000

Zeichenerklärung

gem. Baunutzungsverordnung i. V. mit der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung § 5 (2) 1 Bau GB

Bestand	Planung	
W	W	Wohnbauflächen
M	M	Gemischte Bauflächen
G	G	Gewerbliche Bauflächen
S	S	Sonderbauflächen
		Flächen für Gemeinbedarf
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
F		Feuerwehr
		Schule
		Kirchliche Einrichtung
		Straßenverkehrsflächen
P		Öffentliche Parkfläche (ruhender Verkehr)
		Flächen für Ver- und Entsorgung
		Abfall
		Freileitung entfällt/ 110 KV unterirdisch
		Grünflächen
		Spielplatz
		Sportplatz
		Kleingärten
		Fließgewässer
		Flächen für die Landwirtschaft
		Flächen für Wald
		Umgrenzung der Ausgleichsflächen
		Wasserschutzgebiet Zonen (I-III) / Überschwemmungsgebiet
		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
		Grünzug mit Bedeutung für die Biotopvernetzung
		Schaffung eines Grünzuges
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadt Konstanz

Flächennutzungsplan

Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“
Teilverwaltungsräume: I Konstanz, II Allensbach, III Reichenau

Teilverwaltungsraum: I Konstanz,
Ortsteil Allmannsdorf

Änderung Nr. 48
„Großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“

Stand: 28.07.2026
Frühzeitige Beteiligung

INHALT

1 ALLGEMEINES 3

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 3
1.2 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs 3

2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE 4

3 48. FNP-ÄNDERUNG „GROßFLÄCHIGER LEBENSMITTELMARKT & WOHNEN“ 5

3.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan 5
3.2 Flächenbilanz 6

4 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN 6

5 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN 7

5.1 Raumordnerische Belange 7
5.2 Landschaftsplan 8

6 UMWELTBERICHT 8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ umfasst drei Teilverwaltungsräume: Konstanz (I), Allensbach (II) und die Gemeinde Reichenau (III). Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2000 rechtswirksam. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 48. punktuelle Änderung „Großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“.

Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der geplante Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Kreuzungsbereich der Mainau- und Sonnenbühlstraße im Stadtteil Allmannsdorf. Dort besteht seit vielen Jahren ein Lebensmittelmarkt (derzeit Penny) mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Der Standort liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, ist jedoch funktional integriert und verkehrlich gut angebunden. Die bestehende bauliche Struktur sowie die überwiegend durch Stellplätze geprägte Flächennutzung entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen und weisen ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf. Vor diesem Hintergrund ist die Neubebauung des Areals mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt (Edeka) sowie ergänzender Wohnnutzung vorgesehen. Die Verkaufsfläche soll auf bis zu 1.800 m² erweitert werden, womit es sich um großflächigen Einzelhandel handelt. Grundlage bildet ein seit 2012 weiterentwickeltes städtebauliches Konzept, das eine qualitätsvolle Nachverdichtung vorsieht.

Da die geplante Entwicklung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ entwickelt werden kann, ist eine punktuelle Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Sonnenbühlstraße und der Mainaustraße im Stadtteil Allmannsdorf der Stadt Konstanz. Der Änderungsbereich wird im Süd- und Nordwesten durch Bestandsbebauung begrenzt. Im Süd- und Nordosten schließen die Straßenverkehrsflächen der beiden oben genannten Straßen an.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von rd. 0,32 ha.



Lage des Änderungsbereichs im Luftbild, Quelle: LUBW 2025

2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan wurde am 21.07.2000 genehmigt. Das vorliegende Verfahren stellt die 48. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Der zugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ wird parallel aufgestellt.

Verfahrensdaten 48. FNPÄ „Großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“:

__.__._____	Empfehlung an die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft durch den Gemeinderat Konstanz: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
__.__._____	Gemeinsamer Ausschuss: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
__.__._____ bis __.__._____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
__.__.____	Gemeinsamer Ausschuss: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Offenlage
Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
__.__.____	Gemeinsamer Ausschuss: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

3 48. FNP-ÄNDERUNG „GROßFLÄCHIGER LEBENSMITTELMARKT & WOHNEN“

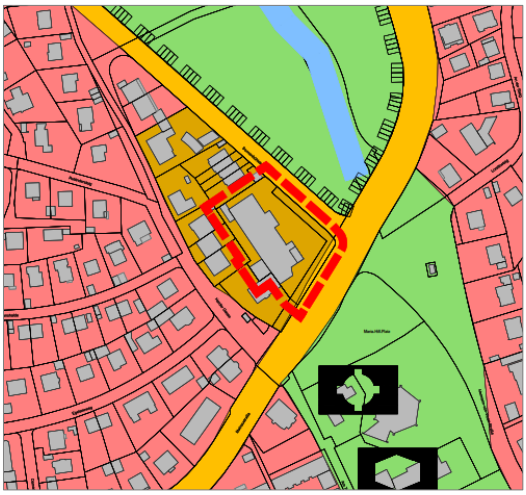
3.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich vollständig als Mischbaufläche dargestellt.

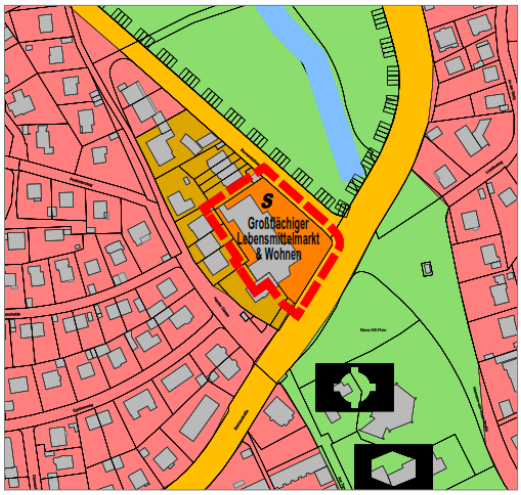
Mit dem Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ soll das Planungsrecht für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Kombination mit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Großflächiger Einzelhandel ist planungsrechtlich grundsätzlich nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebiets kommt am Standort jedoch nicht in Betracht, da dieser weder Teil eines zentralen Versorgungsbereichs noch durch die für Kerngebiete typische Konzentration von Handels-, Dienstleistungs-, Büro- und sonstigen zentralörtlichen Nutzungen geprägt ist. Das Umfeld weist vielmehr überwiegend Wohnnutzungen mit einzelnen ergänzenden gewerblichen Nutzungen auf. Daher soll die Zulässigkeit des geplanten großflächigen Lebensmittelmarkts im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“ geschaffen werden.

Dementsprechend muss die gesamte Fläche als Sonderbaufläche (S) mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt werden. Damit kann der Bebauungsplan nach Wirksamkeit der FNP-Änderung aus diesem entwickelt werden.

Nachfolgend ist die aktuelle und die geplante Darstellung jeweils abgebildet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Bodanrück-Untersee



zeichnerische Darstellung Deckblatt zur 48. Flächennutzungsplanänderung

Im parallel sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ werden die zulässigen Nutzungen sehr eng eingegrenzt. Zulässig ist ausschließlich die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und höchstens 1.800 m² einschließlich eines untergeordneten Backshop- und Kioskangebots sowie einer darüberliegenden Wohnnutzung mit 24 bis 26 Wohneinheiten. Ergänzend sind die hierfür erforderlichen Stellplätze, Erschließungsanlagen, Freianlagen, technischen Einrichtungen sowie Lager- und Nebenräume zulässig. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den zugehörigen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

3.2 Flächenbilanz

In der Bilanz stellt sich die Änderung wie folgt dar:

Nutzungen	FNP 2010	Darstellung neu
Mischbaufläche (M)	0,32 ha	--
Sonderbaufläche (S)	--	0,32 ha
Gesamt	**0,32 ha**	**0,32 ha**

4 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs im Kreuzungsbereich von Sonnenbühlstraße und Mainaustraße. Am Standort besteht bereits heute ein (kleinflächiger) Lebensmittelmarkt, der für Teile der umliegenden Wohngebiete eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die Planung knüpft damit an eine vorhandene Nutzung an und entwickelt den bestehenden Standort zeitgemäß weiter. Gleichzeitig ermöglicht die Planung die Schaffung zusätzlichen Wohnraums an einem integrierten innerstädtischen Standort.

Für die Standortwahl sprechen insbesondere die bereits vorhandene Nahversorgungsfunktion, die gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Möglichkeit, die Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung auf einer bereits genutzten Fläche umzusetzen. Durch die Konzentration der vorgesehenen Nutzungen auf einen be-

stehenden Versorgungsstandort kann die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen an anderer Stelle vermieden werden.

Standortalternativen wurden im vorliegenden Fall nicht betrachtet. Im Vergleich zu einer Verlagerung an einen neuen Standort bietet die Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts erhebliche städtebauliche Vorteile. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen werden gestärkt, bestehende Kundenbeziehungen können erhalten werden und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich werden vermieden.

Die dem Vorhaben zugrunde liegende gutachterliche Untersuchung bestätigt die Eignung des Standorts auch aus raumordnerischer Sicht, s. dazu Kapitel 5.1.

5 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

5.1 Raumordnerische Belange

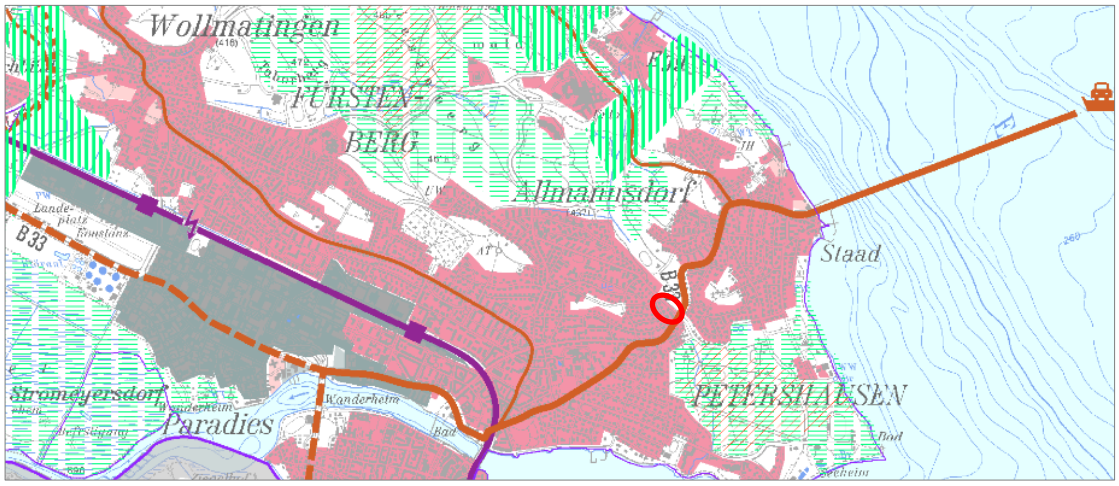
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee enthält für den Änderungsbereich keine konkreten Festlegungen. In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Insgesamt stehen der Planung keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung entgegen.

Die raumordnerische Verträglichkeit ist im Regionalplan 3.0 auch im Hinblick auf das Plankapitel „2.4.6 Einzelhandelsgroßprojekte" gegeben. Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung somit nicht entgegen.

Da die Planung die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m² vorbereitet, wurden die raumordnerischen Anforderungen an großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung gesondert geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort trotz seiner Lage außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs als integrierter Standort mit bestehender Nahversorgungsfunktion einzustufen ist. Zudem wird die vorgesehene Verkaufsfläche als standortgerecht bewertet. Wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung sind nicht zu erwarten.

Insgesamt wird das Vorhaben als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie dem Einzelhandelskonzept der Stadt Konstanz vereinbar bewertet.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

5.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Eine Änderung dementsprechend nicht erforderlich.

6 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich von Naturschutz und Landschaftspflege entsprechend § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a und § 2 (4) BauGB einzubeziehen. Nach § 2 (3) BauGB sind sämtliche umwelt- und naturschutzbezogenen Aspekte, die für die Abwägung relevant sein können, zu ermitteln und fachlich zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts leiten sich aus § 1 (6) Nr. 7, § 1a sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB ab. Maßgeblich für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist der jeweils aktuelle Erkenntnisstand, die Anwendung allgemein anerkannter Prüfmethoden sowie der konkrete Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans. Die Belange von Natur und Landschaft sind dabei gemeinsam mit den übrigen öffentlichen und privaten Interessen in die Abwägung einzustellen und sachgerecht gegeneinander sowie untereinander auszugleichen.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird durch das Büro 365° aus Konstanz erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigefügt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden ist. Begründet wird dies insbesondere dadurch, dass es sich bei dem Plangebiet bereits heute um eine weitgehend vollständig versiegelte Fläche handelt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten. Insgesamt bestehen unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung.

Konstanz, den ……..

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Karl Langensteiner-Schönborn
Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses

Planverfasser

Stadt Konstanz

Umweltbericht

zur 48. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“

„Großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“

Teilverwaltungsraum: I Konstanz, Ortsteil Allmannsdorf

Anlage 3

Vorentwurf vom 28.07.2026

Verfahrensführend:	Stadt Konstanz Baubgm. Karl Langensteiner-Schönborn Kanzleistraße 15, 78459 Konstanz Tel. 07431 900 0 mail@konstanz.de
Auftragnehmer:	365° freiraum+ umwelt Klosterstraße 1, 88662 Überlingen www.365grad.com
Projektleitung:	Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. (TU) Heidrun Ernst Tel. 07551 949 558 15 h.ernst@365grad.com
Projekt-Nr.	3186_bs

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der geplante Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarkts im Kreuzungsbereich der Mainau- und Sonnenbühlstraße im Konstanzer Stadtteil Allmannsdorf (Teilverwaltungsraum I). Die Baustruktur des bestehenden Marktgebäudes sowie die von Stellplätzen dominierte Flächennutzung entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen und weisen ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf. Daher soll auf dem Areal ein neuer Lebensmittelmarkt (Edeka) mit größerer Verkaufsfläche und ergänzender Wohnnutzung errichtet werden.

Ziele der Planung sind ein verbessertes Nahversorgungs-Angebot (u.a. durch die Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.800 m²), eine effizientere Flächennutzung (u.a. durch Verlagerung der bislang offenen Stellplätze in eine Tiefgarage und in Teile des Erdgeschosses), die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine zeitgemäße Bebauung, die durch architektonische und grünordnerische Maßnahmen gut in den angrenzenden geschützten Grünbereich eingebunden ist. Grundlage bildet ein seit 2012 weiterentwickeltes städtebauliches Konzept, das eine qualitätsvolle Nachverdichtung vorsieht.

Um die notwendige Rechtsgrundlage für die beschriebene Planung schaffen, stellt die Stadt Konstanz derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“ auf. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ entwickelt sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im betroffenen Teilbereich geändert.

2 Lage und Nutzung des Geltungsbereichs

Der etwa 0,32 ha große räumliche Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich im Süden des Konstanzer Stadtteils Allmannsdorf rund 2,5 km nordöstlich der Konstanzer Altstadt. Er umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3817/5 vollständig sowie einen Teil des städtischen Grundstücks Fl.-Nr. 3817/4. Im Änderungsbereich besteht seit vielen Jahren ein Lebensmittelmarkt (derzeit Penny) mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen (Matratzengeschäft, Bäcker).

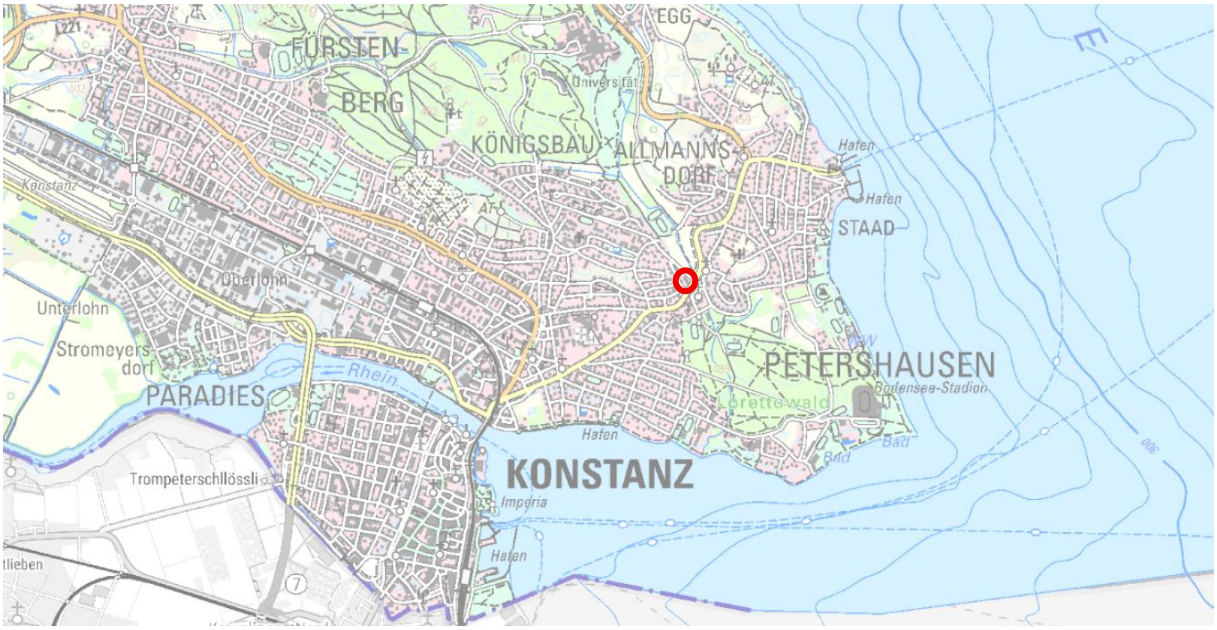


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (rot umrandet), Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst online, abgerufen am 03.06.2025, unmaßstäblich.

Im Nordosten schließt die Sonnenbühlstraße, im Südosten die Mainaustraße (B 33) an. Der Bereich ist daher verkehrlich sehr gut angebunden. Jenseits der beiden Straßen befinden sich im Südosten die kleine Grünanlage am Maria-Hilf-Platz und im Nordosten der geschützte Grünbestand „Jungerhalde/ Hockgraben“. Im Nordwesten und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung, im Südwesten ein Gewerbegrundstück an.

3 Bisherige und zukünftige Darstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee (2000) ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche (M) (Bestand) dargestellt. Die geplante Nutzung (großflächiger Lebensmittelmarkt mit Wohnen) ist folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher erfolgt eine Änderung parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Rahmen der Änderung wird im Geltungsbereich eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“ dargestellt.

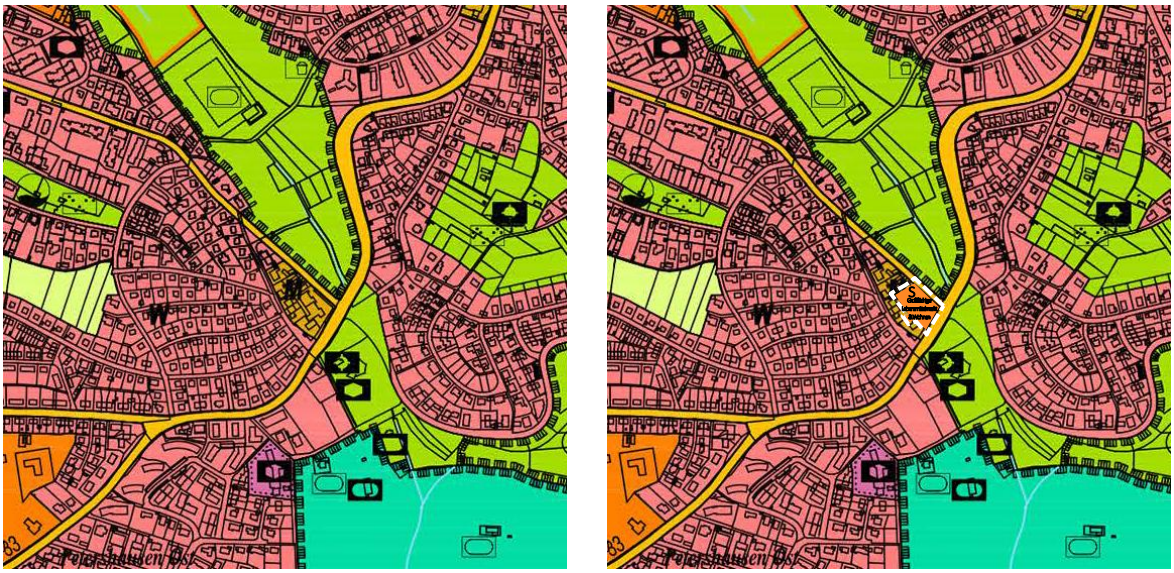


Abbildung 2: FNP Bodanrück-Untersee (links) und geplante 48. FNP-Änderung (rechts), maßstabslos

4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 werden keine plangebietsspezifischen Aussagen gemacht. Der Änderungsbereich weist keine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auf.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Derzeit läuft die Fortschreibung des Regionalplans. Im rechtsgültigen Regionalplan liegt das Vorhaben innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiete. Umweltbezogene raumordnerische Aussagen werden nicht getroffen. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von

Vorranggebieten der regionalen Freiraumstruktur. Im Anhörungsentwurf der Gesamtfortschreibung (Regionalplan 3.0, Stand 16.05.2023) ist der Änderungsbereich weiterhin als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Angrenzend, entlang des Hockgrabens, befindet sich ein regionaler Grünzug, der von der Planung nicht tangiert wird.

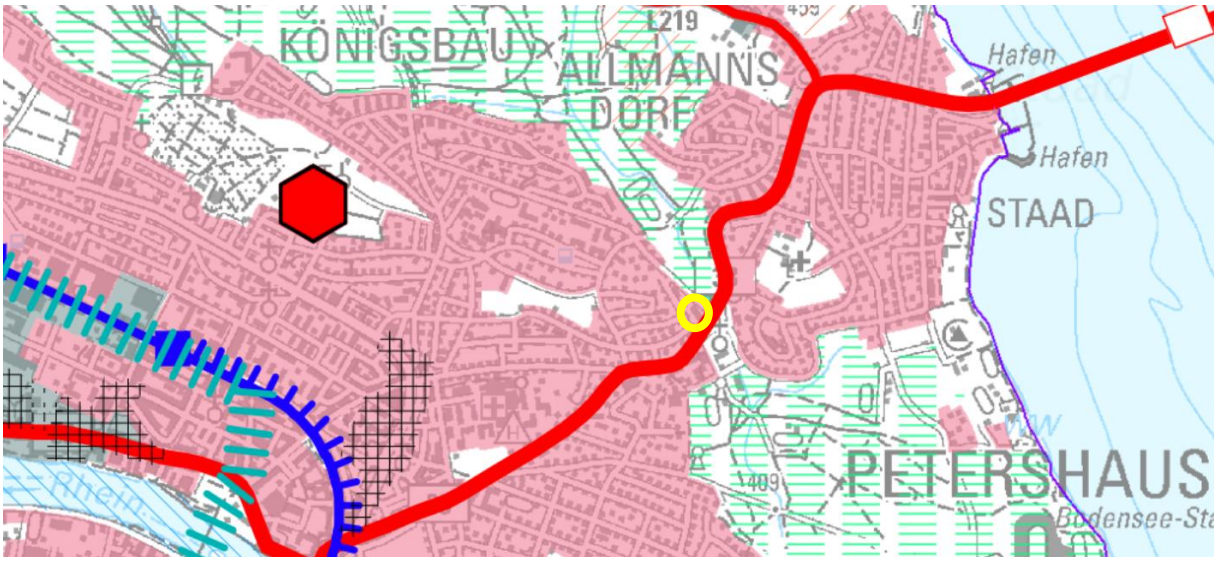


Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtfortschreibung Regionalplan Hochrhein-Bodensee 3.0, 2. Anhörungsentwurf, Stand: 25.11.2025, Plangebiet gelb umgrenzt, maßstabslos

4.3 Landschaftsrahmenplan

Zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Hochrhein-Bodensee wurde der Fachbeitrag Regionaler Biotopverbund erarbeitet (Karte C2, Stand 09/2022). Der Änderungsbereich liegt demnach im Randgebiet einer Biotopverbundachse der Auen und Gewässer (hellblaue Fläche, Achtung: Maßstab 1:50.000). Da der Änderungsbereich bereits jetzt zum größten Teil versiegelt ist und baulich genutzt wird, ist diese Biotopverbundachse voraussichtlich nicht von Änderungen im überplanten Bereich betroffen. Ggf. ist bei der Anlage von Tiefgaragen besonders auf eine grundwasserschonende Bauweise zu achten (wasserdichte Wanne, Wiederversickerung von Baugruben-/Lenzwasser nach entsprechender Aufbereitung, keine dauerhafte Grundwasserabsenkung). Entlang des Hockgrabens (blaue Linie) sind eine Aufwertungsstrecke mit möglicher Beeinträchtigung zur Entwicklung eines Verbunds naturnaher Gewässer (orange) sowie ein grundwassernaher Bereich dargestellt. Diese werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

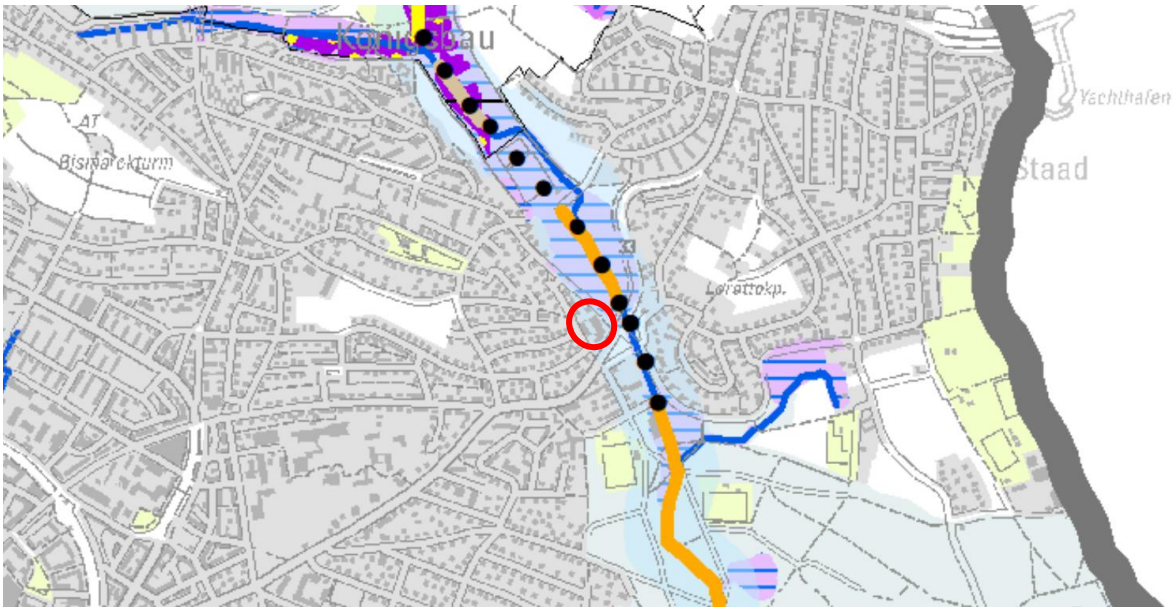


Abbildung 4: Regionale Biotopverbundflächen im Umfeld des Änderungsbereichs (rote Umrandung); Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Auszug aus der Karte C2 (Stand 2022), maßstabslos.

4.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ (Teilverwaltungsraum I Konstanz) (1999/2000) ist der Änderungsbereich vollständig als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Der Bereich liegt zudem randlich in einem Grünzug mit Bedeutung für die Biotopvernetzung. Nordöstlich bzw. südöstlich angrenzend ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. eine Fläche für den überörtlichen Verkehr eingezeichnet, dahinter liegen jeweils Grünflächen. Im Umfeld befinden sich mehrere bestehende Grünverbindungen bzw. bedeutsame Wanderwege.

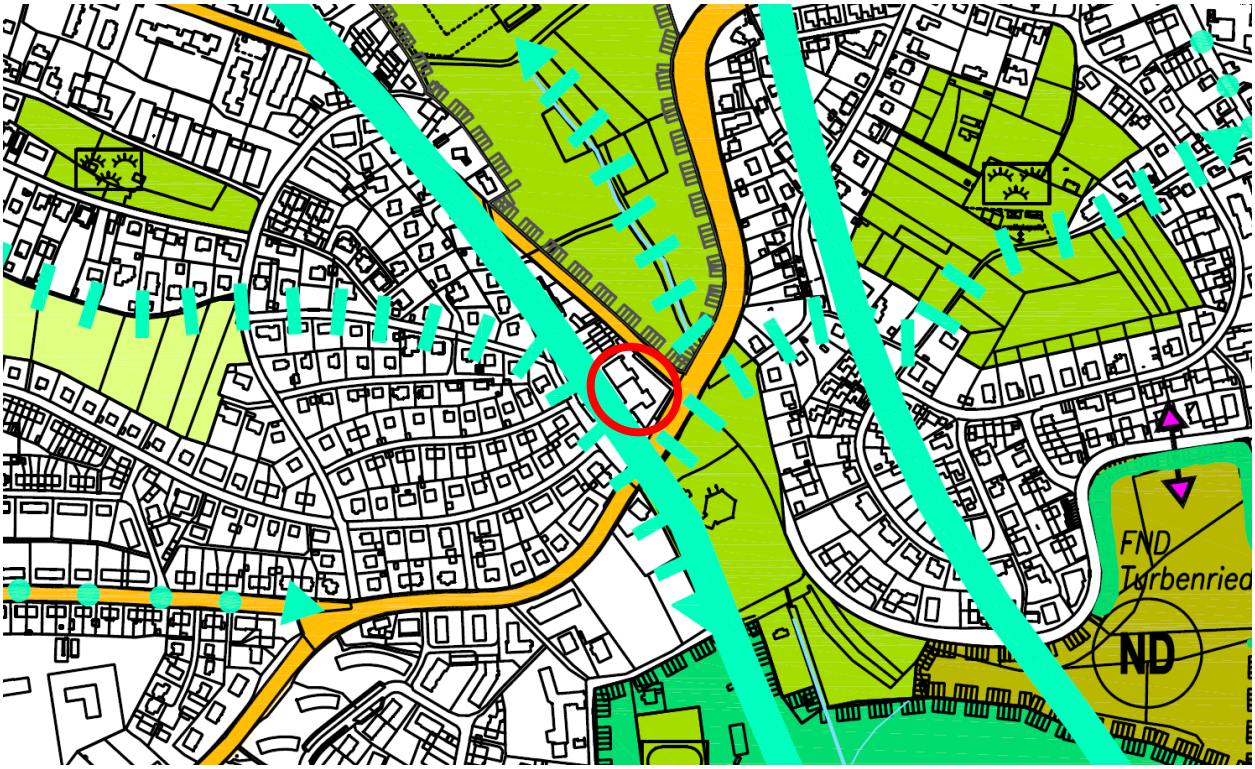


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ (1999/2000) mit der ungefähren Lage des Änderungsbereichs (rot).

5 Umweltbericht

Zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs erstellt. Dieser beschreibt und beurteilt das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aufgrund der parallelen Erarbeitung eines Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Umweltbericht zur FNP-Änderung knappgehalten und eine Abschichtung vom Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

Bisherige FNP-Darstellung:	Geplante FNP-Darstellung:	Größe:
Mischbaufläche (M)	Sonderbaufläche (S)	0,32 ha
Lage		
Die im Süden des Konstanzer Stadtteils Allmannsdorf gelegene Fläche ist bereits vollständig bebaut und wird gewerblich genutzt. Nordöstlich begrenzt die Sonnenbühlstraße den Änderungsbereich, südöstlich führt die Mainaustraße (B 33) vorbei. Jenseits der beiden Straßen befinden sich im Südosten die kleine Grünanlage am Maria-Hilf-Platz und im Nordosten der geschützte Grünbestand „Jungerhalde/Hockgraben“. Im Nordwesten und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung, im Südwesten ein Gewerbegrundstück an.		
Bestandsbeschreibung		
Das Gelände ist eben. Im westlichen Änderungsbereich besteht ein gewerblich genutzter Gebäudekomplex (Lebensmittel-Discounter, Bäckerei, Matratzengeschäft). Im östlichen Bereich befindet sich der Parkplatz hierzu. Grünstrukturen sind nur kleinflächig entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden (Hainbuchen-Schnitthecke, wenige Einzelbäume, kleines Gebüsch). Bei einer Überprüfung des Gebäudes im Oktober 2025 fanden sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen.		
Vorbelastungen		
bestehende Bebauung bzw. Versiegelung (90% des überplanten Bereichs); Altlastenverdachtsfläche; Straßenverkehrslärmeinwirkungen; lufthygienische Belastungen durch Heizungs- und Verkehrsabgase		

Schutzgebiete/Vorranggebiete	innerhalb	angrenzend	Nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete	☐	☐	☒
Naturschutzgebiete	☐	☐	☒
Landschaftsschutzgebiete	☐	☐	☒
Naturpark	☐	☐	☒
Naturdenkmäler	☐	☐	☒
Geschützte Biotope	☐	☒	☐
Geschützte Streuobstbestände (>1.500 m²)	☐	☐	☒
Wasserschutzgebiete	☐	☐	☒
Waldschutzgebiete	☐	☐	☒
Geschützter Grünbestand	☐	☒	☐
Biotopverbund Gewässerlandschaften	☐	☒	☐
Fachplan Landesweiter Biotopverbund (hier: Kernfläche im Biotopverbund feuchter Standorte)	☐	☐	☒
Generalwildwegeplan	☐	☐	☒
Überschwemmungsflächen bis HQ_{100}	☐	☐	☒



Abbildung 6: Schutzgebiete und Biotope im Umfeld des Änderungsbereichs (rot umrandet). Etwa 15 m nordöstlich, jenseits der Sonnenbühlstraße, beginnt das geschützte Offenlandbiotop „Feldhecke im Hockgraben, KN-Allmannsdorf“ (Nr. 1-8321-335-0057), welches durch die Planung aufgrund der Lage jenseits der Straße nicht negativ beeinträchtig wird. Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Waldschutzgebiete, Naturdenkmäler und Streuobstbestände liegen nicht in räumlicher Nähe. Bei den jenseits der Sonnenbühlstraße liegenden Grünflächen handelt es sich um einen Geschützten Grünbestand („Jungerhalde / Hockgraben“, gelb umgrenzt). Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst online, Umgrenzungen ergänzt, maßstabslos



Abbildung 7: Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte/Gewässerlandschaften im Umfeld des Änderungsbereichs (rote Umrandung). Der Hockgraben ist als Gebietskulisse „Aue“ dargestellt; beidseitig des Gewässers liegen Ergänzungsflächen hierzu. Innerhalb dieser Ergänzungsflächen, etwa 70 m nordöstlich des Änderungsbereichs, liegt eine Kernfläche des Biotopverbunds feuchter Standorte. Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des landesweiten Biotopverbunds auszugehen. Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst online, maßstabslos

Beurteilung der Fläche für die Schutzgüter		Bedeutung/ Empfindlichkeit
Fläche	Flächengröße: ca. 0,32 ha kein zusätzlicher Flächenverbrauch: Nachverdichtung im Bestand keine zusätzliche Flächenzerschneidung: geplante Bebauung findet auf größtenteils bereits versiegelten Flächen statt und grenzt an jeweils zwei Seiten an bestehende Bebauung bzw. an Straßenflächen an	
Boden	Relief: eben, auf der Westseite des Gebäudes Abgrabung zur Belichtung des UG Aufgrund der Lage innerhalb bestehenden Bebauung ist für den Änderungsbereich in der Bodenkarte (M 1:50.000, LGRB Geoportal) keine bodenkundliche Einheit angegeben. Zudem liegen für den Bereich auch keine Klassenzeichen oder Bodenfunktionswerte vor. Bis in eine Tiefe von 2,55 m und 3,55 m unter der Geländeoberkante stehen aufgefüllte Böden an. Darunter folgen Moränenablagerungen. Infolge der Bestandsversiegelung sind die Böden im Änderungsbereich weitgehend funktionslos. Im Altlastenkataster Verzeichnis der Altlastenverdachtsfläche Nr. 6038-00 (Altstandort Mainaustr. 79/ Sonnenbühlstr. 98; Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevant (BN1)“) – Gemäß abfallrechtlicher Vorbewertung gibt es keine Anhaltspunkte für einen erheblichen Schadstoffeintrag. Die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung der abzufahrenden Auffüllungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Moorböden sind nicht betroffen.	
Oberflächengewässer	Fließgewässer: Hockgraben (Gewässer II. Ordnung) etwa 50 m nordöstlich (ab der Mainaustraße verdolt), keine Beeinträchtigung zu erwarten Überschwemmungsflächen: nicht betroffen Starkregen: bisher keine Informationen vorliegend; laut LGRB befinden sich auf der Fläche keine Abflussbahnen.	
Grundwasser	Hydrogeologische Einheit: „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (Grundwassergeringleiter) Böden aufgrund der bestehenden Versiegelung überwiegend wasserundurchlässig, sehr geringe Grundwasserneubildungsrate innerhalb der nichtbindigen Moränenablagerungen unterhalb der Auffüllungen: geringmächtiger Porengrundwasserleiter (Wasser sammelt sich im Moränenkies bzw.-sand und wird auf der lehmhaltigen / wasserstauenden Grundmoräne aufgestaut (Wanneneffekt) bzw. fließt entlang des Gefälles ab) Staunässe bzw. Schicht-/Sickerwasser kann insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen bzw. bei Starkregenereignissen auch in den Auffüllungen auftreten (bis zur Geländeoberkante)	
Klima/Luft	sommerliche Aufheizeffekte durch großflächige Versiegelung, etwas abgemildert durch Beschattung/Luftbefeuchtung infolge der randlich vorhandenen Bäume, Luftschadstoffeinträge insbesondere durch den Verkehr auf der B 33, Fläche ohne besondere Relevanz für das Siedlungsklima	
Pflanzen/ biologische Vielfalt	großflächige Bebauung/Versiegelung, nur entlang der Grundstücksgrenzen schmale Grünflächen (Hainbuchenhecke, Rasen, Gebüsch) (geringe Bedeutung); insgesamt 5 Bäume mittleren Alters im Änderungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend (mittlere Bedeutung) keine Schutz-, Vorranggebiete und Biotopverbundflächen betroffen	
Tiere	Artenschutz: keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten geschützter Arten im Änderungsbereich, keine Bedeutung als Nahrungshabitat für Tiere	

	Lage außerhalb von Biotopverbundflächen / Wildtierkorridoren	
Landschaft	Einbindung: Lage im Ortsinneren / inmitten bestehender Bebauung, funktional gut integriert, größere Bäume mit Bedeutung für das Ortsbild derzeit rein funktional geprägte, gesichtslose Architektur, die im Stadtbild unansehnlich wirkt (standardisierter/austauschbarer und optisch wenig attraktiver Flachdachbau mit großflächig versiegelten Parkplatzflächen) Exponiertheit: höhenmäßig nicht exponiert, von den nordöstlich und südöstlich vorbeiführenden Straßen gut einsehbar, durch die angrenzende Bebauung und die Gehölze des nördlich liegenden Grünzugs bestehen aber keine weitreichenden Blickbeziehungen zum Änderungsbereich freie Landschaft / Landschaftsschutzgebiet: nicht betroffen	
Mensch	Erholung: keine für die öffentliche Naherholung relevanten Flächen oder Wege im Änderungsbereich, nächstes größeres Naherholungsgebiet: geschützter Grünbestand im Hockgraben weiter nördlich Wohnumfeld: Wohnbebauung südwestlich und nordwestlich angrenzend Gesundheit: Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen vorhanden; auf Bebauungsplan-Ebene Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (Schutz der angrenzenden sowie auch der geplanten Wohnbebauung)	
Kultur- und Sachgüter	Kulturelle Güter nicht betroffen bzw. bekannt Der Gebäudekomplex inkl. Parkplatz ist als Sachgut einzustufen	

Gesamtbeurteilung der Fläche aus umweltfachlicher Sicht

Es besteht eine mittlere Empfindlichkeiten des Schutzguts Mensch gegenüber der Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit Wohnungen aufgrund der vom Änderungsbereich auf umliegende Wohnnutzungen ausgehenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sowie wegen der Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplante Wohnnutzung.

Geeignete Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit Wohnungen

Auswirkungsintensität	gering	mittel	hoch	Sehr hoch

Voraussichtlicher weiterer Untersuchungsbedarf

☐ Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG	☒ Baugrunduntersuchung (liegt vor)
☐ Natura2000-Vorprüfung/-Verträglichkeitsprüfung	☒ Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (liegt vor)
☒ Verkehrsgutachten (liegt vor)	☒ Relevanzbegehung Fauna (liegt vor)
☒ Schallschutzgutachten (liegt vor)	☐ Sonstige:

Auswirkungen umgebender Nutzungen auf die Planung

Von dem Verkehr auf den angrenzenden Straßen wirken Lärmimmissionen auf den Änderungsbereich ein. Für die geplante Wohnnutzung sind daher voraussichtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.

Auswirkungen der Planung auf umgebende Nutzungen

Aufgrund der geplanten Nutzung (Einzelhandel und Wohnen) ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Vom vorhabenbedingten Verkehr sowie von den geplanten Nutzungen (Tiefgarage, Lebensmittelmarkt mit Anlieferzone) gehen Lärmemissionen aus, die auf umliegende Wohnnutzungen einwirken. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Maßnahmen zum Schutz der Umgebungsbebauung vor Lärmeinwirkungen festzusetzen.

Landschaftsplanerische Empfehlungen
Zur Minderung der Eingriffe in das Ortsbild sollten entlang der Straßen wieder Bäume gepflanzt werden. Zudem wird die Begrünung der Dachflächen empfohlen, da sie zusätzliche Nahrungsflächen (z.B. für Insekten) innerhalb der Siedlung schaffen kann und sich sowohl auf das Kleinklima (reduzierte Aufheizung) als auch auf den Wasserhaushalt (erhöhte Verdunstungsraten, Reduktion der Abflussmengen und Abflussspitzen) positiv auswirkt.
Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung
• Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. zwischen 01.10. und 28./29.02.) • Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall • dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers • Verwendung offenporiger / versickerungsfähiger Beläge für nicht überdachte Stellplätze, Fußwege usw. • extensive und intensive Begrünung der Dachflächen • Pflanzung von Bäumen entlang der beiden angrenzenden Straßen • Pflanzung einer Hecke als Trenngrün im Norden/Nordwesten • Begrünung der Lärmschutzwand im Westen • Reduktion von Lichtemissionen durch zurückhaltende Außenbeleuchtung • Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik-Module • Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden / großen Glasflächen • Kleintierfreundliche Einfriedungen • Integration von Nisthilfen für Vögel sowie von Fledermausquartieren • Schutz des Oberbodens und Grundwasserschutz (v.a. während der Bauzeit)
Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmenschwerpunkte
Aufgrund der auf etwa 90 % der überplanten Flächen bereits bestehenden Versiegelung kommt es nicht zu kompensationspflichtigen Eingriffen in den Boden (keine relevante zusätzliche Versiegelung). Die zu rodenden Bäume werden durch Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt. Auf den Dachflächen werden zusätzliche Nahrungsflächen (v.a. für Insekten) angelegt. Hochwertige Biotopstrukturen oder Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten gehen nicht verloren. Bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung entsteht voraussichtlich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Fotodokumentation (365° freiraum + umwelt, Juni 2025)



Blick von osten über den Parkplatz auf den Lebensmittel-Discounter und das Matratzen-Geschäft.



Ort der Warenanlieferungen für den Lebensmittel-Discounter im Nordwesten des Änderungsbereichs. Rechts im Bild: Angrenzendes Wohnhaus.



Blick nach Südosten über den Parkplatz. Im Hintergrund: Kirchturm der Maria-Hilf-Kirche.



Blick entlang der nordöstlich angrenzenden Sonnenbühlstraße. Rechts im Bild: Hainbuchenhecke und Hainbuche (Baum), links im Bild: Geschützter Grünbestand Jungerhalde / Hockgraben.

6 Fazit Umweltbericht

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich um einen verträglichen Standort für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit Wohnungen, sofern entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die naturschutzfachlichen Belange werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) näher betrachtet. Dabei werden die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Umweltberichts mit Artenschutzfachbeitrag und Eingriffs-Kompensations-Bilanz ausgearbeitet und formuliert.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten für Natur und Landschaft; auch geschützte Biotope oder Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen.

Geplant ist der Abbruch der bestehenden Bebauung und die Errichtung eines Gebäudekomplexes, der flächensparend Parken, Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung in sich vereint (Parkplätze für die geplanten Wohnungen in einer Tiefgarage, für den geplanten Markt im Erdgeschoss, der Markt selbst im 1. Obergeschoss, die Wohnungen in der 2. und 3. Etage). Durch die Neubebauung kommt es zu zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Anlage einer Tiefgarage. Aufgrund der im überplanten Bereich bestehenden Versiegelung werden die Bodenfunktionen jedoch bereits jetzt nicht mehr erfüllt. Besonders oder streng geschützte Arten sind nicht negativ betroffen. Die fünf in den Randbereichen vorhandenen Bäume können aufgrund der geänderten Zufahrten voraussichtlich nicht erhalten werden. Es erfolgen jedoch Neupflanzungen im Straßenrandbereich. Der Versiegelungsgrad bleibt hoch; zukünftig bestehen jedoch große Dachflächen, die intensiv (Dach 1. OG) sowie extensiv (Dach 3. OG) begrünt werden, so dass es in der Summe nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensräume kommt. Auf die Schutzgüter Wasser und Lokalklima wirkt sich die Planung voraussichtlich nicht aus. Das Ortsbild wird durch die Verlagerung der bisher offenen Stellplätze in das Gebäude, durch die qualitätvolle Architektur (z.B. gestaffelte Baukörper, Holzverkleidung, begrünte Dachflächen), durch die zum Aufenthalt einladenden Freiräume und die Schaffung klarer Raumkanten aufgewertet. In Bezug auf das Schutzgut Mensch kommt es zu Verbesserungen durch die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie durch die städtebauliche Aufwertung. Beeinträchtigungen durch Schalleinwirkungen können voraussichtlich durch die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen vermieden werden, die im Rahmen der weiteren Planung auf Grundlage eines Schallgutachtens zu konkretisieren sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes, dessen Aufstellung durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitet wird, keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen.

Um Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren, werden folgende Maßnahmen empfohlen: Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall, dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers, Verwendung offenporiger Beläge, Begrünung von Flachdächern, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Reduktion von Lichtemissionen (insektenschonende Außenbeleuchtung), Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik-Module, Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen, Anlage naturnaher, kleintierfreundliche Einzäunungen, Umsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Fläche für die geplante Nachverdichtung und Nutzungserweiterung insgesamt als **geeignet** eingestuft.

7 Verwendete Grundlagen und Informationen

D’Aloisio Architekten BDA, Konstanz

- Vorhabenpläne (Lageplan, Grundrisse UG bis DG, Schnitte, Ansichten), Stand: 21.07.2026

Baugrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach

- Geotechnischer Bericht zum Neubau einer Wohn- und Geschäftsbebauung, Ecke Mainau-/Sonnenbühlstraße, Konstanz, Fassung vom 18.08.2025

Dr. Donato Acocell Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach

- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel am Standort Sonnenbühl-/Mainstraße im Auftrag der Stadt Konstanz, Fassung vom 08.03.2024

Dr. Wolfgang Fiedler · Alexandra Sproll | Ökologische Fachgutachten, Radolfzell

- Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel) für das Gebäude Sonnenbühlstr. 68 (Penny-Markt, Matratzenlager) in Konstanz, Fassung vom 29.10.2025

Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart

- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Edeka an der Sonnenbühlstraße, Konstanz (Zwischenergebnisse vom 02.02.2026)
- Schalltechnische Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“, Konstanz, Fassung vom 17.02.2026

Stadt Konstanz

- Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“, fsp.stadtplanung im Auftrag der Stadt Konstanz, Fassung vom 05.03.2026

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück Untersee“, Konstanz, Allensbach und Reichenau

- Flächennutzungsplan 2010 (2000/2013) und Landschaftsplan 2010
- Vorentwurf zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Großflächiger Lebensmittelmarkt & Wohnen“, fsp.stadtplanung im Auftrag der Stadt Konstanz, Fassung vom 28.07.2026

365° freiraum + umwelt, Überlingen

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnenbühlstraße-Mainaustraße“, Fassung vom Februar 2026

KARTEN

LGRB: Online Kartenviewer des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (https://maps.lgrb-bw.de/)

LUBW: Online Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)

Regionalverband Hochrhein-Bodensee: Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee (1998); Gesamtfortschreibung 2. Anhörungsentwurf Regionalplan Hochrhein-Bodensee 3.0 (25.11.2025)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel am Standort Sonnenbühl-/ Mainaustraße

im Auftrag der Stadt Konstanz

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 08. März 2024

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:
Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:
Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
2. Methodik 4
2.1 Hintergrund: Einzelhandelskonzepte und Verträglichkeit 4
2.2 Vorgehensweise zur Beurteilung der Verträglichkeit....5
2.3 Worst-case-Ansatz 7
3. Beurteilung vor dem Hintergrund des Standortes (Integrationsgebot und Vorgaben Einzelhandelskonzept) 9
4. Relevante Ist-Situation 13
5. Betriebliche Eckdaten des Vorhabens 16
6. Beurteilung der Dimensionierung des Vorhabens (auch Kongruenzgebot) 19
7. Beurteilung der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot sowie § 2 (2) BauGB) 21
8. Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Konstanz 24
9. Zusammenfassung und Empfehlungen 26

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Planstandort und umliegende zentrale Versorgungsbereiche 9
Karte 2: Planstandort und Umkreise (500 und 1.000 Meter Luftlinie)....12
Karte 3: Planstandort und Umkreise (500 Meter Luftlinie und 700 Meter Realdistanz) .12
Karte 4: Lebensmittel-Nahversorgungssituation im Umfeld des Planstandortes 15

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Bestehender Penny-Markt von Nordosten....10
Foto 2: Bestehender Penny -Markt und Bäckerei von Süden 10
Foto 3: Wohnbebauung an der Sonnenbühlstraße 10
Foto 4: Wohnbebauung an der Mainaustraße (m. Bushaltestelle Richtung Südwesten)..10
Foto 5: Wohnbebauung südwestlich des Planstandortes 11
Foto 6: Bushaltestellen "Tannenhof" an der Mainaustraße 11

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation in den Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens sowie im Lebensmittelhandwerk im beurteilungsrelevanten Teil der Stadt Konstanz: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent 14
Tab. 2: Dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes (500 m Luftlinie sowie 700 m Realdistanz), Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent....20
Tab. 3: Mindest-Umsätze im hier besonders bedeutsamen Teil der Stadt Konstanz, maximale zusätzliche Planumsätze (ohne Streuumsätze) sowie Relation der zusätzlichen Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsätze in Mio. €, Relationen in Prozent....22

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Universitätsstadt Konstanz (rd. 85.100 Einwohnerinnen und Einwohner[1]), als Oberzentrum in der Region Hochrhein-Bodensee eingestuft[2], verfolgt seit 25 Jahren ihr - zwischenzeitlich zwei Mal fortgeschriebenes - Einzelhandelskonzept (aktuelle Fassung von 2018)[3]. Mit einem solchen Einzelhandelskonzept soll vorrangig vermieden werden, dass eine Vielzahl von im Einzelfall verträglichen Vorhaben in der Summe zu einer Entwicklung führt, die nicht in Einklang mit den städtebaulichen Zielen insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung/ Stärkung der Zentren sowie einer verbrauchernahen Versorgung steht.
Allerdings entwickelt das Konzept selbst noch keine steuernde Wirkung: Diese kann sich erst entfalten, wenn eine Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.

Am Standort des Penny-Marktes Ecke Sonnenbühl-/ Mainaustraße (Flurstück 3817/5) ist anstelle dieses Marktes die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel (im Weiteren "Lebensmittelmarkt") vorgesehen. Angedacht ist ein Vollsortimenter mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche (VKF).
Für das Grundstück war 2017 ein Wettbewerb ausgelobt worden, aus dem die Planung von Dury + D'Aloisio Architekten, Konstanz entstand. Von dieser sollen allerdings nur die Grundzüge weiter verfolgt werden.
Aktuell wird die Planung weiter entwickelt.

- Im Erdgeschoss sollen nach derzeitigem Planungsstand Parkraum und ein Backshop mit Café entstehen.
- Im 1. OG soll der Lebensmittelmarkt angesiedelt werden.
- Darüber sollen Wohnungen errichtet werden.

---

[1] Bevölkerungszahl des Statistischen Landesamtes, Stand: 30.09.23. Diese Bevölkerungszahlen auf Grundlage des Zensus 2011 werden mit Zahlen auf Basis des Zensus 2022 sukzessive revidiert, wenn diese - voraussichtlich ab Sommer 2024 - zur Verfügung stehen. Die städtische Bevölkerungszahl lag in den vergangenen Jahren um etwa 1.400 bis 1.500 höher als die amtliche Bevölkerungszahl.

[2] LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000, Plansatz 2.1.1 (nachrichtliche Übernahme); für den Regionalplan Hochrhein-Bodensee 3.0 lief bis zum 27.10.23 das (erste) Anhörungsverfahren, sodass dieser noch nicht zu berücksichtigen ist.

[3] Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Konstanz, Lörrach, April 2015 (redaktionell überarbeitet Juli 2018) (im Weiteren "Büro Dr. Acocella 2018a") sowie entsprechende Zusammenfassung, im Internet unter https://www.konstanz.de/site/Konstanz/get/documents_E1496291134/konstanz/Dateien/Stadt%20gestalten/ASU/Einzelhandelskonzept.pdf88 (Zugriff am 19.10.23); vgl. auch Stadt Konstanz - Planungsreferat: Städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Entwicklung des Einzelhandels, der Vergnügungsstätten, von Gewerbeflächen sowie Tourismus und Hotelstandorten, ohne Jahr (nach 2020), insbes. S. 4f. sowie GMA: Das Oberzentrum Konstanz-Stadt am Bodensee als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk, Fortschreibung der GMA-Markt-und Standortuntersuchung im Auftrag der Kreis- und Universitätsstadt Konstanz, Juli 2006.

Für das Vorhaben soll ein B-Plan aufgestellt werden: In diesem können hinsichtlich der Art der Nutzung Regelungen zur Gesamtgröße und sortimentsweise Maximalgrößen festgesetzt werden.
Dafür ist zunächst entscheidend, ob das Vorhaben in der vorgesehenen Größe dem Einzelhandelskonzept entspricht, ob insbesondere die Ausnahmevoraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb der abgegrenzten Zentren erfüllt sind.

Da das Vorhaben großflächig ist, es sich bei diesem somit um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist neben der Beurteilung vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes auch zu prüfen, ob es die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung, wie sie sich aus dem LEP und dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee ergeben[4], einhält.

- Da Konstanz landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft ist[5], wird das **Konzentrationsgebot**[6] eingehalten, sodass auf dieses nicht weiter einzugehen ist.
- Nach dem **Integrationsgebot** muss das Vorhaben einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen, wobei in Abhängigkeit vom Planungsstand berücksichtigt werden kann, dass in den Obergeschossen Wohnbebauung vorgesehen ist.
- Der (gegenüber dem bestehenden Penny erweiterte) Markt muss dem **Kongruenzgebot** entsprechen: Er darf nicht in größerem Maß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt (bzw. des Verflechtungsbereichs) angewiesen sein. Angesichts der Zielsetzung - zum Einzelhandelskonzept passende Größe - kann von dessen Einhaltung ausgegangen werden.
- Schließlich dürfen von der Erweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Konstanz noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (**Beeinträchtigungsverbot**). Bei Erweiterungen reicht das Abstellen auf den zusätzlichen Umsatz. Da vorliegend ein Ersatz des bestehenden Penny-Marktes vorgesehen ist, entfällt das Baurecht für diesen, sodass sich baurechtlich keine andere Beurteilung ergibt.

---

[4] LEP 2002; Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000.

[5] LEP 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel); Regionalplan 2000, Plansatz 2.1.1 (nachrichtliche Übernahme).

[6] LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme). Der Einzelhandelserlass ist zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

Die Stadt Konstanz hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH mit einer im B-Planverfahren verwendbaren gutachterlichen Stellungnahme zu dem Vorhaben beauftragt.

Erforderlich waren die folgenden Arbeitsschritte:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele sowie des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3),
- Darstellung der relevanten Ist-Situation (vgl. Kap. 4),
- Berechnung der im Vorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der maximalen Verkaufsflächen (vgl. Kap. 5),
- Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung sowie der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 6),
- Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Kap. 7) und
- Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Konstanz (vgl. Kap. 8).

Das "Design" der Stellungnahme berücksichtigt formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Stellungnahme ist so aufgebaut, dass sie im B-Planverfahren verwendet werden kann.

Vor allem im Hinblick auf die einzuhaltenden regional- und landesplanerischen Ziele wurden das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband sowie die IHK Hochrhein-Bodensee und der Handelsverband Südbaden als wesentliche einzelhandelsrelevante TÖB frühzeitig einbezogen, um zu klären, ob diese die Vorgehensweise - einschließlich der hinreichenden Aktualität der zugrunde gelegten Daten - und die abgeleiteten Bewertungen teilen. Dies erfolgte auf Grundlage der Übermittlung des Entwurfs der vorliegenden Stellungnahme sowie einer Videokonferenz am 04.03.24.

2. Methodik

2.1 Hintergrund: Einzelhandelskonzepte und Verträglichkeit

Einzelhandelskonzepte wie das Konstanzer Einzelhandelskonzept dienen in erster Linie dazu, nicht nur die Verträglichkeit *einzelner Vorhaben* zu betrachten, sondern auch die *summarische Wirkung* für sich genommen verträglicher Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen. Auch wenn jedes Vorhaben - gemessen an den allein durch dieses verursachten Auswirkungen - verträglich ist, kann die Summe solcher Vorhaben Wirkungen auslösen, die in keiner Weise mit den städtebaulichen Zielen für eine stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Entwicklung vereinbar sind, sondern diesen zuwiderlaufen. Dabei geht es vorrangig um die Entwicklung der Zentren sowie die Sicherung einer möglichst verbrauchernahen Versorgung.
Solche Vorhaben sollen - unabhängig von den durch diese ausgelösten Auswirkungen - verhindert werden.

Insofern ist bezüglich der Verträglichkeit von Vorhaben zu unterscheiden:

- Im unbeplanten Innenbereich kommt es selbst bei Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes (neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) ausschließlich darauf an, ob von einem Vorhaben *schädliche Auswirkungen* auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 (3) BauGB (nicht hingegen auf Nahversorgungsstandorte/ -zentren, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen) ausgehen.
- Bei Aufstellung eines B-Plans sind hingegen auch ohne Einzelhandelskonzept darüber hinaus *wesentliche Beeinträchtigungen* zentraler Versorgungsbereiche sowie der zentralörtlichen Funktion im Sinne des § 2 (2) BauGB relevant; bei großflächigen Vorhaben ("Einzelhandelsgroßprojekte") sind darüber hinaus die verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung zu beachten.
- Bei Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes ist bei der Aufstellung eines B-Plans nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB auch dieses zu berücksichtigen. Zum einen betrifft dies auch nicht großflächige Vorhaben, zum anderen sind in diesem Fall auch Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte/ -zentren, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen, zu berücksichtigen. Schließlich sind die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.

2.2 Vorgehensweise zur Beurteilung der Verträglichkeit

Zunächst ist der Planstandort im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept sowie die landes- und regionalplanerischen Ziele zu beurteilen, wobei die o.g. Aussagen zum Konzentrationsgebot (vgl. Kap. 1) mit aufgenommen werden (Kap. 3).
Der Standort wird darüber hinaus auf Grundlage einer Begehung im Oktober 2023 beurteilt.

Im Hinblick auf die Dimensionierung (Einzelhandelskonzept sowie Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (auch Beeinträchtigungsverbot) ist das Vorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen (die im B-Plan - sofern verträglich - festgesetzt werden können) und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen (Kap. 5). Dabei genügt ein Abstellen auf die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren sowie Lebensmittelhandwerk.
Für den B-Plan schlagen wir für dessen möglichst lange "Haltbarkeit" vor, einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen (Festsetzung sortimentsweiser Obergrenzen, die in der Summe über die insgesamt zulässige Verkaufsfläche hinausgehen).
Als Gesamtgröße wird die maximal angedachte Verkaufsfläche angesetzt.
Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist bei der Ableitung der zu erwartenden Umsätze ein worst-case-Ansatz (tendenziell zu hoher Planumsatz) zu verfolgen (vgl. Kap. 2.3).
Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen reicht das Abstellen auf den mit der Erweiterung gegenüber dem bestehenden Penny-Markt verbundenen *zusätzlichen* Umsatz aus, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (wiedererstellte) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus[7].

Im Hinblick auf die standortgerechte Dimensionierung (Einzelhandelskonzept) erfolgt ein Vergleich des *gesamten* Planumsatzes im Vorhaben mit der Kaufkraft im fußläufigen Umfeld des Marktes (500 m Luftlinie) sowie in einem erweiterten fußläufigen Umfeld des Marktes (1.000 m Luftlinie). Dafür hat die Stadt Konstanz aktuelle Bevölkerungsdaten auf Baublockbasis zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung auf Grundlage durch uns ermittelter Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb einer 10 Gehminuten-Isochrone (700 m Realdistanz; Kap. 6).

[7] Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

Dabei *könnten* in diesen Umkreisen grundsätzlich konkretisierte Wohnbauvorhaben, die in absehbarer Zeit realisiert werden sollen, berücksichtigt werden. Insbesondere *könnte* die im Vorhaben vorgesehene Wohnbebauung (Obergeschosse) berücksichtigt werden. Da die Planung hinsichtlich der dort vorgesehenen Wohneinheiten noch nicht hinreichend konkretisiert ist, erfolgt allerdings *keine* Berücksichtigung - was dem zu verfolgenden worst-case-Ansatz entspricht.
Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt[8]. Dabei wird unterschieden zwischen der gesamten und der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft.
[Sofern das Vorhaben nicht standortgerecht dimensioniert wäre, wäre abgeleitet worden, bis zu welcher Größe eine standortgerechte Dimension gegeben wäre.]
Ergänzend wird dargelegt, dass bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben das Kongruenzgebot eingehalten ist (für das auch auf die Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Konstanz abgestellt werden könnte[9]).

Anschließend ist darzulegen, dass bei dem standortgerecht dimensionierten Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden, d.h. Beeinträchtigungsverbot/ § 2 (2) BauGB eingehalten sind (Kap. 7). Dafür wird *ergänzend* der maximale *zusätzliche* Planumsatz mit dem Mindest-Bestandsumsatz (s.u.) in den Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens - Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie[10] - im nächstgelegenen Teil der Stadt der Stadt Konstanz verglichen.
Ergibt sich aus diesem Vergleich von Plan- und Bestandsumsatz, dass auf dieser Grundlage wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, so ist eine vertiefte Untersuchung nicht erforderlich.

Zwar haben die Bestandsdaten (Erhebung im August 2014[11]) im Hinblick auf die zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Aktualität der Daten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein hohes Alter. Dennoch gehen wir zunächst davon aus, dass

8 IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023.

9 Auch für nahversorgungsrelevante Sortimente wird weder im LEP noch im Einzelhandelserlass eine abweichende Regelung vorgegeben - obwohl bei diesen zentralen Orten regelmäßig eher keine Versorgungsaufgabe für den Verflechtungsbereich zukommt.

10 Für das Lebensmittelhandwerk ist kein entsprechender Vergleich erforderlich, da schon derzeit eine Bäckerei vorhanden ist (vgl. Kap. 3).

11 Büro Dr. Acocella 2018a, a.a.O., S. 17.

diese in Anbetracht der Höhe des Zusatzumsatzes bei standortgerechter Dimensionierung als hinreichend aktuell anzusehen sind (Kap. 5).
Allerdings hat die Stadt Konstanz auf Basis einer Liste der 2014 im näheren Umfeld erfassten Geschäfte mit relevanten Angeboten deren Fortbestehen überprüft. Auf diese Weise kann ausgeschlossen werden, dass der Bestand zu hoch angesetzt wird.
Darüber hinaus wurden Veränderungen der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit berücksichtigt.
Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften 2014 erfolgte jeweils sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht insgesamt dem Lebensmittel- bzw. Drogeriebereich zugerechnet, sondern die Sortimente wurden einzeln erfasst[12].
Die Berechnung der Umsätze des bestehenden Einzelhandels erfolgte auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit.

Abschließend ist das Vorhaben nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Konstanz zu beurteilen, wie sie sich aus dem Einzelhandelskonzept ergeben (Kap. 8). Dafür sind überwiegend bereits zuvor abgeleitete Ergebnisse zusammenzufassen. Neben dem Einzelhandelskonzept können ergänzende städtebauliche Ziele mit einfließen.
[Ein Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept würde nicht zugleich bedeuten, dass das Vorhaben nicht möglich ist[13]. Der Gemeinderat müsste sich eines solchen Verstoßes lediglich bewusst sein - und diesen angesichts der im B-Plan darzulegenden Ziele hinnehmen.]

Als Ergebnis wird daneben eine Festsetzungsstruktur für den B-Plan vorgeschlagen (Kap. 9).

2.3 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen - und dementsprechend auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit - sollte der Rechtsprechung folgend[14] ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unter-

[12] Büro Dr. Acocella 2018a, a.a.O., S. 17.

[13] Vgl. z.B. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.11, Az. 3 S 2584/10.

[14] Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

schätzt werden, in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). **Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.**

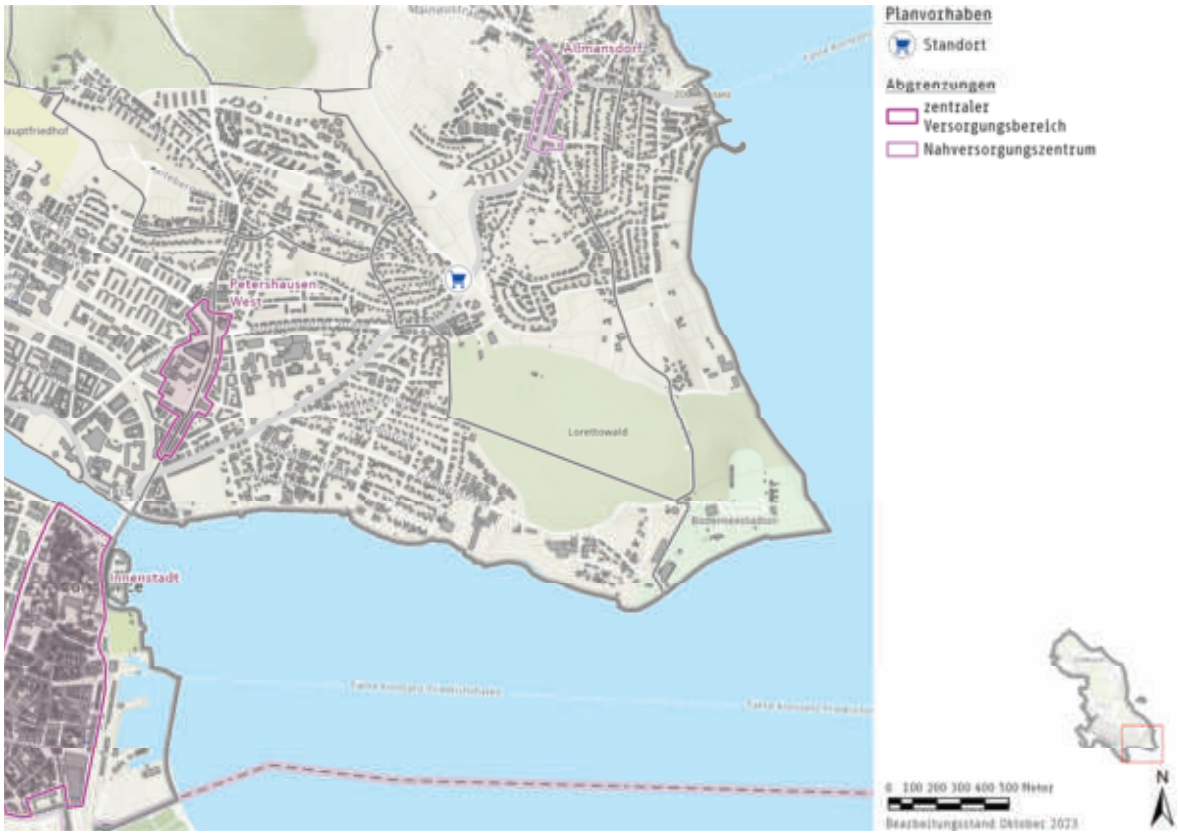
3. Beurteilung vor dem Hintergrund des Standortes (Integrationsgebot und Vorgaben Einzelhandelskonzept)

Der Standort des Vorhabens (vgl. Foto 1f., folgende Seite) liegt im Südosten der Stadt Konstanz im rechtsrheinischen Stadtteil Allmannsdorf in dessen Südwesten an der Abzweigung der Sonnenbühlstraße von der Mainaustraße (B 33).

Der Standort liegt außerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt (vgl. Karte 1).

- Die Entfernung zur Innenstadt beträgt knapp zwei Kilometer,
- die Entfernung zum Nahversorgungszentrum Allmannsdorf beträgt etwa 650 Meter,
- die Entfernung zum Stadtteilzentrum Petershausen West - Zähringer Platz knapp einen Kilometer.

Karte 1: Planstandort und umliegende zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: Stadt Konstanz; Büro Dr. Acocella 2018a, a.a.O., Karten 7f. u. 19; eigene Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Jenseits der Sonnenbühlstraße findet sich eine Grünfläche mit Fuß-/ Radwegverbindung Richtung Mainau und Universität. Im Umfeld des Standortes findet sich in der Sonnenbühlstraße, entlang der Mainaustraße sowie südwestlich des Standortes Wohnbebauung (vgl. Fotos S. 10f.).

Somit ist **das Integrationsgebot**[15] **eingehalten:** Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist regional- und landesplanerisch zulässig.

Foto 1: Bestehender Penny-Markt von Nordosten



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Foto 2: Bestehender Penny -Markt und Bäckerei von Süden



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Foto 3: Wohnbebauung an der Sonnenbühlstraße



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Foto 4: Wohnbebauung an der Mainaustraße (m. Bushaltestelle Richtung Südwesten)



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Darüber hinaus finden sich unmittelbar gegenüber dem Standort bzw. etwa 75 Meter südwestlich die Bushaltestellen "Tannenhof" (Foto 6).

[15] LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme).

Foto 5: Wohnbebauung südwestlich des Planstandortes



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Foto 6: Bushaltestellen "Tannenhof" an der Mainaustraße



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2023

Angesichts der Lage außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, aber an einem integrierten Standort, sowie der weit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angebote (vgl. Kap. 5) ergibt sich aus dem **Einzelhandelskonzept** als **Voraussetzung** für die Errichtung eines erweiterten Lebensmittelmarktes dessen **standortgerechte Dimensionierung**[16].
Dabei ist eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche sowie bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden (Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung)[17].

Der Standort ist aus einem großen Teil der ausschließlich durch den bestehenden Penny-Markt nahversorgten Bereiche (vgl. Kap. 4, insbes. Karte 4, S. 15) zu Fuß erreichbar (vgl. auch zum Folgenden Karte 2).
Im Umfeld von 500 Metern (Luftlinie)[18] leben nach Angaben der Stadt Konstanz mit rd. 3.450 rd. 4% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Konstanz; in einem Umkreis von 1.000 Metern ist dies mit mehr als 13.000 knapp ein Sechstel der gesamtstädtischen Einwohnerinnen und Einwohner.

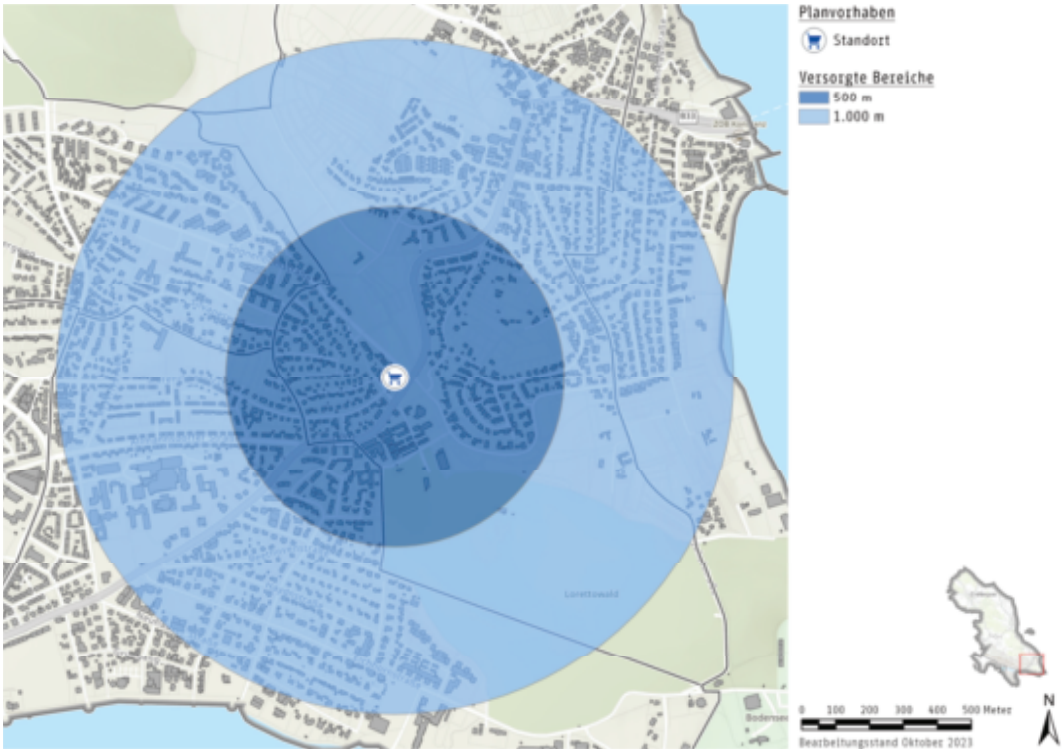
Neben der Luftlinien-Entfernung hat es sich als sinnvoll erwiesen, auch auf Realdistanzen abzustellen: Aus einem Umfeld von 700 Metern Realdistanz kann ein Angebot in etwa 10 Minuten erreicht werden (vgl. Karte 3). In diesem Umfeld leben gut 5% der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Konstanz.

[16] Büro Dr. Acocella 2018a, a.a.O., Kap. 9.2.1 (S. 107f.).

[17] Ebd. S. 108.

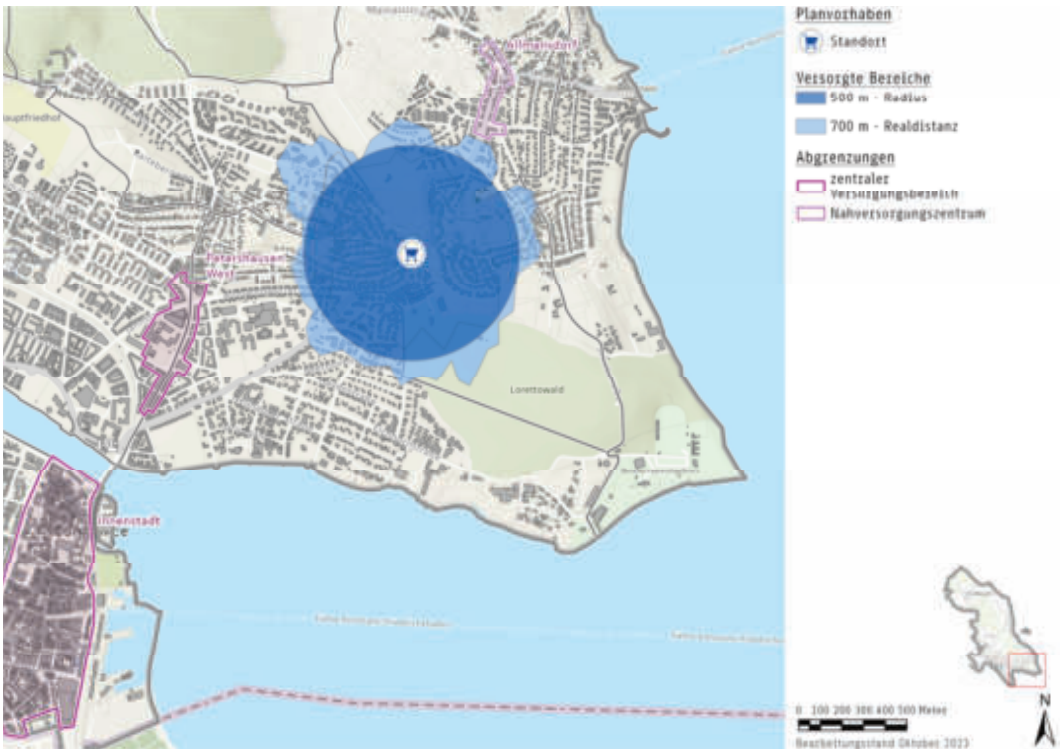
[18] Vgl. zur Bedeutung dieser Entfernung Büro Dr. Acocella 2018a, a.a.O., S. 74.

Karte 2: Planstandort und Umkreise (500 und 1.000 Meter Luftlinie)



Quelle: Stadt Konstanz; eigene Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte 3: Planstandort und Umkreise (500 Meter Luftlinie und 700 Meter Realdistanz)



Quelle: Stadt Konstanz; eigene Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Esri ArcGis network analysis

4. Relevante Ist-Situation

Insgesamt sind 2014 in der Stadt Konstanz mehr als 110 Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie erfasst worden. Auf den hier besonders bedeutsamen Teil der Stadt Konstanz[19] entfiel knapp ein Viertel dieser Betriebe; bei knapp 10 Betrieben handelt es sich um Lebensmittelbetriebe mit umfassendem Angebot.

Um den aktuellen Bestandsumsatz dem worst-case-Ansatz entsprechend in keinem Fall zu hoch auszuweisen (vgl. Kap. 2.3), wurde seitens der Stadt Konstanz auf Grundlage einer Liste der 2014 erhobenen Betriebe im hier bedeutsamen Teil der Stadt Konstanz überprüft, ob diese weiterhin vorhanden sind (unberücksichtigt blieben evtl. Neuansiedlungen sowie 2014 erfasste Kleinstflächen in weiteren Geschäften).
Der Umsatz wurde entsprechend zwischenzeitlichen Änderungen der sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistung angepasst (vgl. Kap. 2.2).
Somit handelt es sich bei den im Folgenden ausgewiesenen Verkaufsflächen und Umsätzen - und in der Folge auch bei den Bindungsquoten/ Zentralitäten - um eine untere Grenze, da weder evtl. neue Geschäfte noch Kleinstflächen in weiteren Geschäften berücksichtigt wurden.

Bei der Nachfrage wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt.

In Tab. 1 (folgende Seite) ist die auf diese Weise aktualisierte Ist-Situation in den beiden Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens sowie im Lebensmittelhandwerk für den hier relevanten Stadtbereich dargestellt.
Bezogen auf diesen hier relevanten Stadtbereich zeigen sich im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) deutliche Kaufkraftabflüsse (gut 28 Mio. €). Dabei ist nicht davon auszugehen, dass diese durch zwischenzeitliche evtl. (kleinere) Neuansiedlungen ausgeglichen worden sein könnten.
Dagegen zeigen sich im Bereich Drogerie/ Parfümerie selbst bei Abstellen auf den aktuellen Mindest-Umsatz deutliche Kaufkraftzuflüsse.

[19] Neben dem Standortstadtteil Allmannsdorf Staad (unmittelbar östlich), Egg (unmittelbar nördlich), Königsbau (unmittelbar westlich), Petershausen Ost (unmittelbar südwestlich) sowie Petershausen West.

Tab. 1: Ist-Situation in den Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens sowie im Lebensmittelhandwerk im beurteilungsrelevanten Teil der Stadt Konstanz: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		Zentren	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	9.475	76%	17%	6%	67,8	102,0	72%
Lebensmittelhandwerk	350	64%	36%	0%	6,1		
Drogerie/ Parfümerie	2.025	63%	34%	3%	12,0	8,9	135%
gesamt	**11.825**	**74%**	**21%**	**6%**	**85,9**	**110,8**	**77%**

untersuchungsrelevant sind neben dem Standortstadtteil Allmannsdorf die Stadtteile Staad, Egg, Königsbau, Petershausen Ost sowie Petershausen West (vgl. Fußnote 19, S. 13)

Zentren = Stadtteilzentren Petershausen West und Nahversorgungszentrum Allmannsdorf
s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014;Überprüfungen Stadt Konstanz September 2023; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2023); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

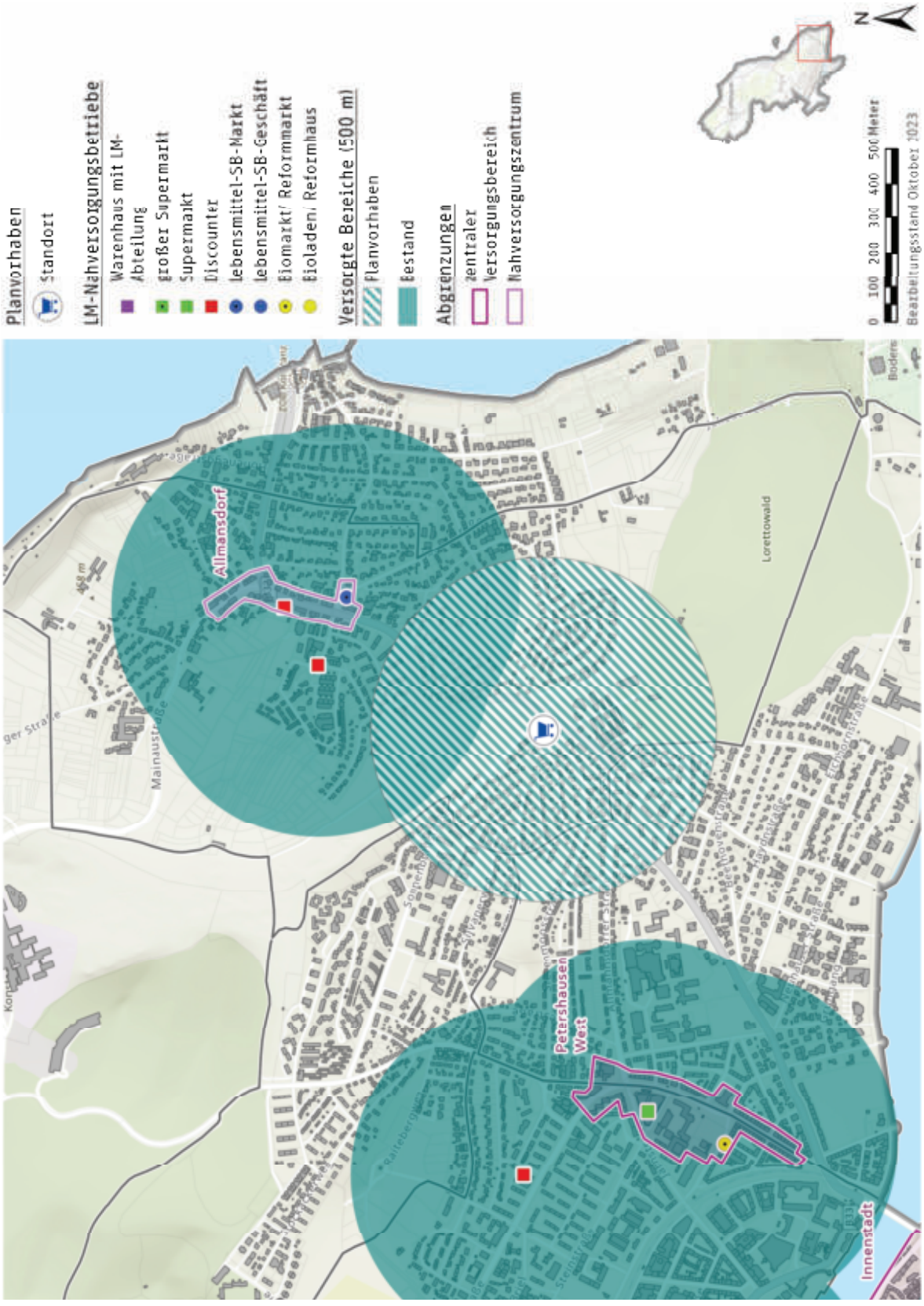
Das Angebot findet sich jeweils weit überwiegend in den Zentren.

Insbesondere im Lebensmittelbereich kommt neben dieser quantitativen Betrachtung im Hinblick auf die *Nah*versorgung auch der räumlichen Komponente erhebliche Bedeutung zu.
In Karte 4 (folgende Seite) ist die räumliche Nahversorgungssituation im Lebensmittelbereich dargestellt, wobei das Erweiterungsvorhaben schraffiert hervorgehoben ist[20].
Es zeigt sich, dass Teilbereiche im Umfeld des Planstandortes ohne fußläufige Lebensmittelnahversorgung sind und für einen Teil von Allmannsdorf der bestehende Penny-Markt den einzigen zu Fuß erreichbaren Lebensmittelmarkt darstellt. Somit würde dessen Entfallen eine Nahversorgungslücke erzeugen.

Bei einer Erweiterung ist zu beachten, dass sich die Nahversorgungssituation dadurch nicht ändert: Die zu verzeichnenden Lücken bleiben unverändert.

[20] Obwohl Realdistanzen von 700 Meter besser angeben, aus welchen Bereichen ein Lebensmittelanbieter zu Fuß in etwa 10 Minuten zu erreichen ist, sind im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit 500 Meter-Umkreise dargestellt.

Karte 4: Lebensmittel-Nahversorgungssituation im Umfeld des Planstandortes



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage eigene Einzelhandelserhebung August 2014;Überprüfungen Stadt Konstanz September 202;, Kartengrundlage: Stadt Konstanz; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

5. Betriebliche Eckdaten des Vorhabens

Für den gegenüber dem bestehenden Penny-Markt erweiterten Lebensmittelmarkt, vorgesehen ist die Ansiedlung eines Vollsortimenter, ist eine Maximalgröße von 1.800 m² VKF angedacht. Zusätzlich ist ein Backshop vorgesehen.
Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den entsprechenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts[21].

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Gesamtvorhabens (auch bezüglich des Kongruenzgebots) als auch im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen ist der (Zusatz-)Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann im B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.
Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt[22].

In einem Lebensmittelmarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren sowie zu erwarten[23]. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im erweiterten Lebensmittelmarkt 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

---

[21] BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*

[22] Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2022) gut 45%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (knapp 32%).

[23] Daneben ist in einem Lebensmittelmarkt in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 60 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept um nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevante Sortimente[24] und gemäß Einzelhandelserlass um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente[25].

Zukunftsfähiger B-Plan (Flexibilisierungsansatz)
Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan halten wir es für angezeigt, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Obergrenzen für einzelne Sortimente festzusetzen, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche überschreiten.
Für das Planvorhaben schlagen wir die folgenden Obergrenzen vor:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 60 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Lebensmittelmärkten übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften, Schnittblumen) zu ermöglichen.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Lebensmittelmärkten regelmäßig nicht überschritten. Deren Festsetzung dient auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.3) wird die im Jahr 2022 von Supermärkten in Deutschland durchschnittlich erreichte Flächenleistung von rd. 5.750 €/ m² VKF[26] angesetzt[27].
Damit ist

- in einem Markt mit 1.800 m² VKF ein Umsatz von rd. 10,4 Mio. € (rd. 9,3 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,0 Mio. € im Bereich Drogeriewaren[28]) als maximal erreichbar anzusehen, wovon rd. 6,8 Mio. € (rd. 6,1 Mio. € im Bereich

[24] Vgl. Büro Dr. Acocella 2018a, a.a.O., Tab. 5 (S. 105).

[25] Einzelhandelserlass, Anlage.

[26] Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de,

[27] Diese Flächenleistung liegt um rd. 8% über der durchschnittlich von Edeka-Märkten im Jahr 2022 erreichten Flächenleistung (rd. 5.320 €/ m² VKF) und um rd. 28% (!) über derjenigen von Rewe-Märkten (rd. 4.510 €/ m² VKF); vgl. bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2023/24, S. 38f.

[28] Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.

Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,7 Mio. € im Bereich Drogeriewaren) zusätzlichen Umsatz darstellen[29].

In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

Für den Backshop ist ein um 10% über dem durchschnittlich in Bäckereifachgeschäften im Jahr 2021 erzielten Umsatz von rd. 0,4 Mio. €[30] als in Konstanz maximal erreichbar anzusehen.

Da am Standort schon bisher eine Bäckerei angesiedelt ist und diese neu errichtet werden soll, ist nicht von einem größeren zusätzlichen Umsatz auszugehen, sodass wesentliche Beeinträchtigungen durch diesen ausgeschlossen werden können.

[29] Für den Bestandsumsatz wurde dabei im Sinne des worst-case-Ansatzes lediglich die Flächenleistung von Penny-Märkten im Jahr 2022 von rd. 6.060 €/ m² VKF angesetzt, obwohl angesichts der unterdurchschnittlichen Größe des Marktes (Durchschnitt: 744 m² VKF) von einer überdurchschnittlichen Flächenleistung auszugehen ist; vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2023/24 a.a.O., S. 38f.

[30] Zentralverband des deutschen Bäckerhandwerks nach www.handelsdaten.de.

6. Beurteilung der Dimensionierung des Vorhabens (auch Kongruenzgebot)

Um dem Einzelhandelskonzept zu entsprechen, muss das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein (vgl. Kap. 3).

Um zu beurteilen, ob ein Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, sind die zu erwartenden maximalen Planumsätze (vgl. Kap. 5) mit der Kaufkraft im fußläufigen Umfeld des Planstandortes[31] zu vergleichen, wobei ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird. Im Hinblick auf das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohnerinnen und Einwohner im fußläufigen Nahbereich (etwa 500 Meter Luftlinie bzw. 700 Meter Realdistanz) versorgen würde (vgl. Kap. 3, insbes. auch Karte 3, S. 12).

Dementsprechend ist auf die Kaufkraft der etwa 3.500 (500 m Luftlinie) bzw. knapp 4.900 (700 m Realdistanz) Einwohnerinnen und Einwohner im zu Fuß erreichbaren Standortumfeld abzustellen.

> Angesichts der bestehenden Nahversorgungslücke im Umfeld des Marktes (vgl. Kap. 4, Karte 4, S. 15) *könnten* darüber hinaus zwar grundsätzlich die dort nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner zusätzlich berücksichtigt werden, sofern eine Schließung dieser Nahversorgungslücke durch einen zusätzlichen Markt für unrealistisch gehalten wird, d.h. dass es Ziel der Stadt Konstanz wäre, diese Lücke durch das Planvorhaben (rechnerisch) zu schließen.
>
> Darüber hinaus *könnte* berücksichtigt werden, dass in den Obergeschossen des Vorhabens Wohnungen vorgesehen sind. Allerdings ist derzeit noch nicht klar, wie viele Wohneinheiten dort entstehen sollen.
>
> Im Hinblick auf den worst-case-Ansatz blieb beides vorliegend aber unberücksichtigt.

In Tab. 2 (folgende Seite) sind für die maximale Größe von 1.800 m² VKF die entsprechenden Relationen und die diesen zugrunde liegenden Kaufkraft- und Umsatzdaten dargestellt.

Die Relationen zeigen, dass der **Lebensmittelmarkt in der Maximalgröße von 1.800 m² VKF noch als standortgerecht dimensioniert angesehen** werden kann: Zwar ist der Markt in dieser Größe zwingend auf Zuflüsse von außerhalb des fußläufi-

[31] Diese ergibt sich aus der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023.

gen Umfelds von 500 m Luftlinie angewiesen[32], wird hingegen auf die Realdistanz von 700 m abgestellt, so reicht die in diesem Umfeld vorhandene Kaufkraft aus, um die unter worst-case-Aspekten hochgerechneten maximalen Planumsätze zu generieren - auch wenn der Anteil an der Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (rd. 77%) weit über dem Marktanteil von Supermärkten (rd. 31,6% bzw. inkl. großer Supermärkte rd. 42,4%[33]) liegt.

Tab. 2: Dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes (500 m Luftlinie sowie 700 m Realdistanz), Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK) 500 m Luftlinie	Kaufkraft (KK) 700 m Realdistanz	Planumsatz	Relation zu KK 500 m Luftlinie	Relation zu KK 700 m Realdistanz
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. LM-Handwerk)	9,1	12,6	9,7	107%	77%
Drogerie/ Parfümerie	0,8	1,1	1,0	131%	94%
Summe	**9,9**	**13,7**	**10,8**	**109%**	**79%**

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

Quelle: Stadt Konstanz, Amt für Digitalisierung und IT - Datenmanagement und Statistik, Mai 2023; Esri ArcGis network analysis; Hahn-Report 2023/24; EHI nach handelsdaten.de; IFH Köln (2023); eigene Berechnungen

Wenn ein Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, mithin schon nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des fußläufigen Umfelds angewiesen ist, so ist es erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Stadt Konstanz (oder gar des Verflechtungsbereichs) angewiesen - und schon gar nicht in einer Höhe, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt[34]. Somit **hält das Vorhaben das Kongruenzgebot ein**[35].

[32] Es ist darauf hinzuweisen, dass das Umfeld von 500 Meter Luftlinie nur eine grobe Annäherung an die Entfernung darstellt, die in 10 Minuten zu Fuß zurückgelegt werden kann: Realistischer ist die tatsächlich in 10 Minuten zu bewältigende Strecke von 700 Metern. Die Darstellung von 500 Meter-Umkreisen dient v.a. der Nachvollziehbarkeit unabhängig von GIS-gestützten Entfernungsanalysen.

[33] EHI nach handelsdaten.de.

[34] Der Einzelhandelserlass präzisiert das Kongruenzgebot in Ziff. 3.2.1.4 in der Weise, dass dieses verletzt wird, *"wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*

[35] LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme).

7. Beurteilung der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot sowie § 2 (2) BauGB)

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge, d.h. städtebauliche Entwicklung und Ordnung, und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde
- sowie die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen[36].

Aber unabhängig davon dürfen - selbst bei nicht großflächigen Vorhaben - Nachbargemeinden entsprechend § 2 (2) BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf die Frage, ob auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, wurde auf den aktuellen Mindest-Umsatz in den beiden Hauptsortimentsbereichen (vgl. Kap. 4), abgestellt.
Im Hinblick auf die maximal möglichen Umverteilungen kann der mit der Erweiterung gegenüber dem bestehenden Penny-Markt verbundene, unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Zusatzumsatz im Planvorhaben (vgl. Kap. 5), in Relation zum Mindest-Bestandsumsatz in den entsprechenden Sortimentsbereichen im hier besonders bedeutsamen Teil der Stadt Konstanz (vgl. Kap. 4, Tab. 1, S. 14) gesetzt werden.

- Beim zusätzlichen Planumsatz unberücksichtigt bleiben dabei Streuumsätze, wie sie in jedem Einzelhandelsbetrieb zu verzeichnen sind[37]. Diese werden im Hinblick auf den worst-case-Ansatz zurückhaltend mit 10% angesetzt.
- Unberücksichtigt bleibt, dass derzeit aus dem hier besonders bedeutsamen Teil der Stadt Konstanz im Kernsortimentsbereich des Vorhabens in erheblichem Ausmaß Kaufkraft abfließt (gut 28 Mio. €, d.h. ein Vielfaches des zusätzlichen Planumsatzes). Eine mit dem Planvorhaben erfolgende Rückholung abfließender Kaufkraft ist allerdings als wahrscheinlich anzusehen, sodass die **Umverteilungen deutlich geringer** ausfallen werden **als die in der folgenden Tabelle dargestellten Relationen**.

Umverteilungen in Höhe der dargestellten Relationen würden durch die Erweiterung ausgelöst, wenn der *gesamte* Zusatzumsatz mit Ausnahme von Streuumsätzen *ausschließlich* im hier besonders bedeutsamen Teil der Stadt Konstanz zu Umverteilungen führen würde.

---

[36] Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme).

[37] Bei Streuumsätzen ist davon auszugehen, dass diese nicht im Umfeld des Vorhabens umverteilungswirksam werden.

Tab. 3: Mindest-Umsätze im hier besonders bedeutsamen Teil der Stadt Konstanz, maximale zusätzliche Planumsätze (ohne Streuumsätze) sowie Relation der zusätzlichen Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsätze in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Ist-Umsatz	zusätzlicher Planumsatz*	Relation Zusatz- zu Ist-Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	67,8	5,5	8%
Drogerie/ Parfümerie	12,0	0,6	5%
Summe	**79,8**	**6,1**	**8%**

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

* ohne Streuumsätze in Höhe von 10%

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014;Überprüfungen Stadt Konstanz September 2023; EHI nach handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; Hahn-Report 2023/24; Stadt Konstanz; eigene Berechnungen

Diese Relationen liegen

- unter dem im Einzelhandelserlass angegebenen Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10%[38] und
- im Randsortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie auch deutlich unter dem bisweilen herangezogenen Anhaltswert von 7%.

Zur geringfügigen Überschreitung dieses Anhaltswertes im Kernsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) ist anzumerken:

- Schon wenn die Produktivität auf den von Edeka-Märkten im Durchschnitt erreichten Wert reduziert würde, würde die Relation auf rd. 7% absinken.
- Wird darüber hinaus berücksichtigt, dass derzeit in erheblichem Ausmaß Kaufkraft abfließt (vgl. Tab. 1, S. 14), ist eine mit dem Planvorhaben erfolgende Rückholung abfließender Kaufkraft als wahrscheinlich anzusehen, sodass die Umverteilungen - insbesondere auch gegen das Stadtteilzentrum Petershausen West und das Nahversorgungszentrum Allmannsdorf - deutlich geringer ausfallen werden.

Für die Bedeutung der dargestellten Relationen ist darüber hinaus auf zweierlei hinzuweisen:

- Regelmäßig ergeben von uns durchgeführte Umverteilungsberechnungen auf Grundlage eines Gravitationsmodells die höchsten relativen Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Standortgemeinde.

[38] Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.2.3.

- Die Umverteilungen gegen einzelne Standorte (z.B. Zentren) liegen bei solchen Berechnungen regelmäßig maximal um 15% über der durchschnittlichen Umverteilung in einer Gemeinde.

Somit sind durch das Planvorhaben ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Stadt Konstanz, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sowie gegen § 2 (2) BauGB, auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung auszuschließen. Bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, sind nicht gefährdet.

8. Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Konstanz

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele von Landesplanung und Raumordnung ist im Hinblick auf das B-Planverfahren auch von Bedeutung, das Vorhaben nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Konstanz zu beurteilen. Hierfür werden die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zugrunde gelegt[39].

Nach Einzelhandelskonzept sollte am Planstandort *grundsätzlich* kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. Die im Einzelhandelskonzept enthaltene Ausnahmemöglichkeit für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente (um die es sich beim Vorhaben handelt; vgl. Kap. 5) außerhalb der Zentren der Stadt, ist aber weitestgehend erfüllt, sodass das **Erweiterungsvorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entspricht**:

- Beim Planstandort handelt es sich um eine integrierte Lage (vgl. Kap. 3).
- Die im Vorhaben vorgesehenen Sortimente sind weit überwiegend nahversorgungsrelevant (vgl. Kap. 5).
- Zwar wird bei Erweiterungsvorhaben die Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 4) nicht verbessert. Aber zum einen erfüllt der bestehende Markt für Teile seines Umfelds *alleinige Nahversorgungsfunktion*, sodass sein Entfallen zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation führen würde, und zum anderen liegen nicht nahversorgte Bereiche in unmittelbarer Nähe zum engeren fußläufigen Nahbereich (vgl. auch Karte 4, S. 15).
- Aus diesem Grund *könnte* bei der Beurteilung der standortgerechten Dimension auch auf einen erweiterten fußläufigen Nahbereich (1.000 m Luftlinie) abgestellt werden. Aber selbst wenn auf das fußläufige Umfeld (700 m Realdistanz) abgestellt wird, kann der erweiterte Markt in der untersuchten Maximalgröße von 1.800 m² VKF noch als standortgerecht dimensioniert angesehen werden (vgl. Kap. 6).
- Eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, kann selbst für die untersuchte Maximalgröße ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 7).

[39] Vgl. Büro Dr. Acocella 2018a, a.a.O., Kap. 7 (S. 78ff.) sowie Kap. 9.2 (S. 106ff.), insbes. Kap. 9.2.1 (S. 107f.), dort Ziff. d (S. 107).

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion**
  Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt - auch wenn sich diese Funktion vorrangig nicht auf den kurzfristigen Bedarf bezieht.
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität und der Identität der Innenstadt**
  Erhaltung/ Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren
  Zu diesen zentrenbezogenen Zielen leistet das Vorhaben außerhalb der Zentren zwar keinen positiven Beitrag, ein wesentlicher negativer Zielbeitrag durch die Erweiterung ist allerdings auszuschließen (vgl. Kap. 7). Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass nach Realisierung des Vorhabens immer noch Kaufkraft aus dem hier relevanten Stadtbereich abfließen wird, sodass auch weiterhin Potenzial zur Stärkung des Lebensmittelangebots in den Zentren besteht.
- **Erhaltung/ Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")**
  Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsfunktion
  Da der Vorhabenstandort außerhalb der abgegrenzten Zentren liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel zentrenbezogen nicht.
  Im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel zwar insofern nicht unterstützt, als am Vorhabenstandort keine Nahversorgungslücke besteht, aber ohne den bestehenden Markt bestünde eine Nahversorgungslücke und das erweiterte Vorhaben kann zu diesem Ziel beitragen.
- **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)/ Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen**
  Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen sind vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels entspricht, trägt es auch zur Unterstützung dieses Ziels bei.
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**
  Da der Vorhabenstandort nicht in einem Gewerbegebiet liegt, ist auch hier kein negativer Zielbeitrag gegeben.

Damit kann festgehalten werden, dass das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen und keine negativen Zielbeiträge leisten würde: Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar.

9. Zusammenfassung und Empfehlungen

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Stellungnahme abgeleiteten Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 5), obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind.
- Für das Vorhaben wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt, wobei für den Bestand keine (mit der unterdurchschnittlichen Größe begründbare) erhöhte Flächenleistung berücksichtigt wurde, sodass der *Zusatz*umsatz nochmals höher ausfällt (vgl. Kap. 5).
- Umgekehrt wurde sichergestellt, dass der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch ausgewiesen wird, indem zwar Schließungen, nicht aber Neuansiedlungen berücksichtigt wurden und 2014 erfasste Kleinstflächen in weiteren Geschäften unberücksichtigt blieben (Kap. 4).
- Bei der Kaufkraft wurde nur auf den dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Teil abgestellt und zusätzlich zu erwartende Einwohnerinnen und Einwohner (insbesondere in den Obergeschossen des Vorhabens) blieben ebenso unberücksichtigt wie die derzeit nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner im Umfeld des Planvorhabens (Kap. 6).
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wurden überhöhende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 7).

Das Vorhaben entspricht dem Einzelhandelskonzept, da die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ansiedlung außerhalb der Zenten erfüllt sind:

- Die vorgesehenen Sortimente sind nahversorgungsrelevant (vgl. Kap. 5).
- Der Standort ist als integriert einzustufen (vgl. Kap. 3).
- Das Vorhaben ist selbst in der untersuchten Maximalgröße von 1.800 m² VKF als standortgerecht dimensioniert anzusehen (vgl. Kap. 6).
- Zwar wird durch eine Erweiterung die Nahversorgungssituation nicht verbessert, aber ein Entfallen des Marktes würde zu einer Nahversorgungslücke führen und die im Umfeld bestehende Nahversorgungslücke wird durch die Erweiterung "abgemildert" (Kap. 3).
- Bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, sind nicht gefährdet (Kap. 7).

Darüber hinaus würde das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen und keine negativen Zielbeiträge leisten. Da nach Realisierung des Vorhabens immer noch Kaufkraft aus dem hier relevanten Stadtbereich abfließt, besteht weiterhin Potenzial zur Stärkung des Lebensmittelangebots im Stadtteilzentrum Petershausen West und im Nahversorgungszentrum Allmannsdorf.

Das Vorhaben entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung**:

- Das Konzentrationsgebot ist angesichts der landesplanerischen Einstufung von Konstanz als Oberzentrum ohnehin eingehalten (vgl. Kap. 1 u. 3).
- Das Integrationsgebot ist angesichts der umgebenden Wohnbebauung eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6).
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7).
  Damit entspricht das Vorhaben auch § 2 (2) BauGB.

Im **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m²,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der Gesamtverkaufsfläche).
- Für weitere regelmäßig in Lebensmittelmärkten geführte Sortimente kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 60 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden kann.

Sofern ein SO festgesetzt wird, ist - neben der Unzulässigkeit der Festsetzung der Zahl der Betriebe[40] - die Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen[41] zu berücksichtigen.

[40] BVerwG: Urteil vom 17.10.19, Az. 4 CN 8.18 sowie BVerwG: Urteil vom 25.01.22, Az. 4 CN 5/20, insbes. Juris-Rn. 13f.

[41] BVerwG: Urteil vom 03.04.08, Az. 4 CN 3/07, insbes. Juris-Rn. 14.