



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Anlage 7.8 BV 2025-0747
Anlage 8 zum Bebauungsplan "Brückenquartier"

B-Plan "Brückenquartier"
**Gutachterliche Beurteilung von
Einzelhandel im Plangebiet**
im Auftrag der Stadt Konstanz

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 11. April 2025

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella

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 Prozessuale Erarbeitung.....	4
2.2 Vereinbarte Vorgehensweise.....	4
2.2.1 Beurteilung Fahrradmarkt	5
2.2.2 Beurteilung weiteren Einzelhandels in den MU.....	6
2.3 Worst-case-Ansatz	8
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES: KONZENTRATIONS-, INTEGRATIONSGEBOT UND VORGABEN EINZELHANDELSKONZEPT	9
4. IST-SITUATION (INSGESAMT TEILAKTUALISIERT - FAHRRÄDER AKTUELL)	11
5. BEURTEILUNG DES FAHRRADMARKTES	15
5.1 Betriebliche Eckdaten des Vorhabens.....	15
5.2 Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage: Kongruenzgebot	16
5.3 Beurteilung der Auswirkungen: Beeinträchtigungsverbot sowie § 2 (2) BauGB	17
6. BEURTEILUNG DES IN DEN MU MÖGLICHEN EINZELHANDELS	19
6.1 Grundlagen.....	19
6.1.1 Flächenleistungen.....	19
6.1.2 Umsatzherkunft und Umverteilungen in der Standortgemeinde	20
6.2 Voraussichtlich verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen für Einzel- handel im Projekt Brückenkopf	21
7. BEURTEILUNG DER ERMÖGLICHTEN VORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT KONSTANZ	23
8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG	25



KARTE:

Karte 1: Räumliche Entwicklungsoptionen Stadtteilzentrum Petershausen West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße	10
---	----

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Ist-Situation in der Stadt Konstanz (teilaktualisiert): VKF 2014 (auf 25 m ² gerundet), hochgerechnete Umsätze und aktuelle dem stationären Einzel- handel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent	12
Tab. 2: Ist-Situation in der Innenstadt von Konstanz und den Stadtteilzentren Petershausen-West - Zähringer Platz und Petershausen-West Reichenau-/ Schneckenburgstraße: VKF 2014 (auf 25 m ² gerundet) und hochgerechnete Umsätze (in Mio. €)	13
Tab. 3: Angebotssituation im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör in Konstanz, Radolfzell und Singen: VKF 2014 (auf 25 m ² gerundet) und hochgerechnete Umsätze (in Mio. €)	14
Tab. 4: Flächenleistungen im Vergleich (Werte auf 25 €/ m ² VKF gerundet).....	20



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Universitätsstadt Konstanz (rd. 86.350 Einwohnerinnen und Einwohner¹), als Oberzentrum in der Region Hochrhein-Bodensee eingestuft², besteht seit langem die Absicht, den "Brückenkopf" nördlich des Rheins, im Erweiterungsbereich des Stadtteilzentrums Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße, zu entwickeln. Dort soll auch der Haupt-Mobilpunkt der Stadt mit Verknüpfung zu ÖPNV/ Langsamverkehr (Fernbusbahnhof, P+R-Plätze etc.) entstehen.

Als Grundlage für die Auslobung eines Investorenwettbewerbs im Jahr 2017 hatte das Büro Dr. Acocella im Jahr 2016 gutachterlich abgeleitet, welche Verkaufsflächen in diesem Areal wahrscheinlich raumverträglich sind³.

Den ersten Preis bei dem Wettbewerb haben Activ Group/ Schaudt Architekten zusammen mit W+P Landschaften belegt. Allerdings hat sich die Activ Group inzwischen von dem Projekt zurückgezogen.

Auf Grundlage dieses Entwurfs wurde die Planung vorangetrieben.

Während in der Ausschreibung noch eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 10.000 m² angegeben war (großflächiges Fahrradgeschäft - passend zum Haupt-Mobilpunkt - und weitere auch großflächige Angebote entsprechend unserer Eckdaten), ist großflächig nun nur noch ein Fahrradmarkt mit maximal 1.500 m² VKF vorgesehen.

Aktuell führt die Stadt Konstanz das B-Planverfahren durch, für das der Aufstellungsbeschluss bereits am 02.06.22 gefasst worden ist. Für das konkrete Vorhaben Fahrradmarkt soll ein SO ausgewiesen werden. Darüber hinaus sind Urbane Gebiete (MU) vorgesehen, in denen ebenfalls Einzelhandel möglich sein soll.

Die Stadt Konstanz hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH mit einer im B-Planverfahren verwendbaren gutachterlichen Beurteilung beauftragt. Für deren Erarbeitung wurde ein stufenweises Vorgehen vereinbart (vgl. Kap. 2.1).

¹ Statistisches Landesamt (Stand: 31.12.24 auf Grundlage Zensus 2022). Die städtische Bevölkerungszahl lag in den vergangenen Jahren um etwa 400 bis 450 höher als die amtliche Bevölkerungszahl entsprechend Fortschreibung auf Basis Zensus 2022.

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: Gutachterliche Ableitung einzelhandelsbezogener Eckdaten für das Projekt "Brückenkopf" in Konstanz, Lörrach, August 2016. Tabellarische Darstellung Tab. 4 (S. 10); ergänzend waren mögliche Reduzierungen angeregt und auch Angebote aus den Bereichen Apotheken und Lebensmittelhandwerk als möglich dargestellt worden.



Da nach dem beabsichtigten B-Plan ein großflächiger Fahrradmarkt zugelassen werden soll, es sich bei diesem somit um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist zu prüfen, ob dieses konkrete Vorhaben die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung⁴ einhält. Da der geltende Regionalplan die Ziele des LEP nur nachrichtlich übernimmt und die derzeit erfolgende Fortschreibung noch nicht weit genug fortgeschritten ist, um als in Aufstellung befindliche Ziele angesehen zu werden, ist der LEP entscheidend.

- Da Konstanz landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft ist, wird das **Konzentrationsgebot**⁵ eingehalten, sodass auf dieses nicht weiter einzugehen ist.
- Der Markt muss dem **Kongruenzgebot** entsprechen: Er darf nicht in größerem Maß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen sein.
- Schließlich dürfen durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Konstanz noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (**Beeinträchtigungsverbot**).

Das **Integrationsgebot** ist nicht von Bedeutung, da Fahrräder in Konstanz als nicht zentrenrelevant eingestuft sind⁶.

Bezüglich des in den MU möglichen Einzelhandels ist davon auszugehen, dass eine solche Festsetzung im Oberzentrum Konstanz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße ohne weiteres möglich ist. Nur vorsorglich und als Grundlage für die städtebauliche Bewertung wurden insoweit die Eckdaten von 2016 aktualisiert.

Am 12.12.24 wurde mit dem Regierungspräsidium (RP) Freiburg, dem Regionalverband (RV) und der IHK Hochrhein-Bodensee sowie dem Handelsverband (HV) Südbaden als einzelhandelsrelevanten TÖB bei einer Videokonferenz das Vorgehen für die gutachterliche Beurteilung abgestimmt.

⁴ LEP 2002; Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000.

⁵ 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.

⁶ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Konstanz, Lörrach, April 2015 (redaktionell überarbeitet Juli 2018), Tab. 5 (S. 105) sowie entsprechende Zusammenfassung, Tab. 4 (S. 23), im Internet unter https://www.konstanz.de/site/Konstanz/get/documents_E1496291134/konstanz/Dateien/Stadt%20gestalten/ASU/Einzelhandelskonzept.pdf (Zugriff am 18.11.24).



Erforderlich waren dementsprechend 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 Ist-Situation als Bewertungshintergrund (vgl. Kap. 4),
- Berechnung des im Fahrradmarkt zu erwartenden Umsatzes (vgl. Kap. 5.1),
- Beurteilung der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 5.2),
- Beurteilung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots/ § 2 (2) BauGB: Dafür wird vorliegend dargelegt, dass eine Verletzung ausgeschlossen werden kann, sodass auf eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung verzichtet werden kann (vgl. Kap. 5.3),
- Aktualisierung der Ableitung der verträglichen Verkaufsflächen zur Beurteilung des in den MU insgesamt möglichen Einzelhandels (Kap. 6) und
- Beurteilung der durch den B-Plan ermöglichten Vorhaben vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Konstanz (vgl. Kap. 7).

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



2. METHODIK

2.1 Prozessuale Erarbeitung

Angesichts der zu beachtenden Ziele der Regional- und Landesplanung wurde auf Grund vielfacher Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten ein vielfach erprobtes mehrstufiges Vorgehen vereinbart:

- In einer "Tischvorlage" wurden das vorgeschlagene Vorgehen und die wesentlichen Eckpunkte (v.a. Planumsatz, Kaufkraft, Bestandsumsatz und Aktualisierung der Berechnungen von 2016 für die Beurteilung von möglichem Einzelhandel in den MU) sowie erste gutachterliche Beurteilungen dargestellt⁷. Sie bildete die Grundlage für die beim Abstimmungstermin am 12.12.24 (online) mit den o.g. einzelhandelsrelevanten TÖB zu treffenden Entscheidungen.
- Nach dieser Abstimmung wurde unter Berücksichtigung von Anregungen die Stellungnahme im Entwurf erarbeitet. Dieser wurde mit der Bitte um Rückäußerung zur Verwendbarkeit im weiteren Verfahren an die einzelhandelsrelevanten TÖB übermittelt.
- Erst nach deren Zustimmung wurde die vorliegende endgültige Stellungnahme fertig gestellt.

Dieses Vorgehen vermeidet einerseits überflüssige Arbeiten, andererseits dient es erfahrungsgemäß einer Verkürzung des gesamten Verfahrens, weil im Rahmen der Offenlage keine umfangreichen Stellungnahmen zu erwarten sind und an der gutachterlichen Stellungnahme keine Nachbesserungen oder durch Umplanungen eine weitere Offenlage erforderlich werden.

2.2 Vereinbarte Vorgehensweise

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).

Ein wichtiger Hintergrund für die Beurteilung des durch den B-Plan ermöglichten Einzelhandels ist der Bestand in der Stadt Konstanz und in den Nachbargemeinden (Kap. 4).

⁷ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: B-Plan "Brückenquartier" - Gutachterliche Beurteilung von Einzelhandel im Plangebiet (im Auftrag der Stadt Konstanz) - Vorschlag für das Vorgehen zur Abstimmung am 12.12.24 mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband und der IHK Hochrhein-Bodensee sowie dem Handelsverband Südbaden, Lörrach, Dezember 2024.



Zwar haben die Bestandsdaten für Konstanz (Erhebung im August 2014⁸) im Hinblick auf die zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Aktualität der Daten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein hohes Alter. Für die Beurteilung des Fahrradmarktes wurde daher der bestehende Fahrradeinzelhandel in Konstanz, Radolfzell und Singen im Dezember 2024/ Januar 2025 aktuell flächendeckend und sortimentsgenau erhoben. Die Umsätze wurden auf Grundlage vorliegender Daten hochgerechnet. Für die ohnehin nur vorsorglich aktualisierten Eckdaten zur Beurteilung des in den MU ermöglichten Einzelhandels sind die Daten hingegen hinreichend aktuell. Allerdings wurden Veränderungen der sortiments- und betreiberbezogenen Daten zur Leistungsfähigkeit berücksichtigt, die Daten somit in dieser Hinsicht aktualisiert. Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften 2014 erfolgte jeweils sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht insgesamt dem Hauptsortiment zugerechnet, sondern die Sortimente wurden einzeln erfasst⁹. Die Berechnung der Umsätze des bestehenden Einzelhandels erfolgte auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit.

2.2.1 Beurteilung Fahrradmarkt

Im Hinblick auf die Dimensionierung (Kongruenzgebot) und die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot/ § 2 (2) BauGB) ist das Vorhaben Fahrradmarkt darzustellen (Kap. 5.1). Dabei ist auch auf die möglichen Sortimente, die im B-Plan festgesetzt werden können, einzugehen.

Der maximal zu erwartende Planumsatz wird unter Heranziehen aktueller Flächenleistungen hochgerechnet. Um eine tragfähige Grundlage zu schaffen, ist dabei ein worst-case-Ansatz (tendenziell zu hoher Planumsatz) zu verfolgen (vgl. Kap. 2.3).

Im Hinblick auf das Kongruenzgebot erfolgt zunächst ein Vergleich des maximalen Planumsatzes mit der Kaufkraft in der Stadt Konstanz (Kap. 5.2).

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten für die Stadt Konstanz ermittelt¹⁰. Dabei wird unterschieden zwischen der gesamten und der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft.

⁸ Büro Dr. Acocella 2018, a.a.O., S. 17.

⁹ Ebd.

¹⁰ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024.



Anschließend ist zu prüfen, ob bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes/ § 2 (2) BauGB auf eine vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung verzichtet werden kann (Kap. 5.3). Dafür wird der maximale Planumsatz mit dem Bestandsumsatz in Konstanz, Singen und Radolfzell verglichen.

Hintergründe sind

- der Erfahrungswert aus von uns berechneten Gravitationen, dass in der Standortgemeinde und den nächstgelegenen Gemeinden regelmäßig die höchsten relativen Umverteilungen zu verzeichnen sind
- sowie der Erfahrungswert aus von uns berechneten Gravitationen, dass innerhalb einer Gemeinde die Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche regelmäßig höchstens um etwa 15% über den durchschnittlichen Umverteilungen in der Gemeinde liegen.

Abschließend ist das Vorhaben nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Konstanz zu beurteilen, wie sie sich aus dem Einzelhandelskonzept ergeben (Kap. 7). Dafür sind überwiegend bereits zuvor abgeleitete Ergebnisse zusammenzufassen. Neben dem Einzelhandelskonzept können ergänzende städtebauliche Ziele mit einfließen.

2.2.2 Beurteilung weiteren Einzelhandels in den MU

Wie einleitend dargelegt, kann davon ausgegangen werden, dass eine Festsetzung von MU im Oberzentrum Konstanz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße ohne vertiefte Betrachtung zulässig ist (vgl. Kap. 1) - erst recht, wenn die Größe der MU (insgesamt etwa 7.000 m²) berücksichtigt wird.

Dennoch erfolgte vorsorglich eine Aktualisierung der Ableitung verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen analog zu 2016 - obwohl (anders als damals geplant) im nun geplanten urbanen Gebiet ein Einkaufszentrum unzulässig ist¹¹.

Für die Ableitung der Verkaufsflächenobergrenzen waren 2016 verschiedene Grundlagen herangezogen worden¹²:

- Das Gutachten sowie der raumordnerische Entscheid zum geplanten Einkaufszentrum

¹¹ Sollte ein Einkaufszentrum entstehen, müsste dem planungsrechtlich entgegengewirkt werden.

¹² Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O., Kap. 2 (S. 2f.).

in Singen¹³,

- die vom Büro Dr. Donato Acocella im August 2014 erfassten Verkaufsflächen in der Stadt Konstanz sowie der von uns in den einzelnen Sortimentsbereichen hochgerechnete Umsatz¹⁴, wobei v.a. der Einzelhandel in der Innenstadt und in den beiden Stadtteilzentren in Petershausen von Bedeutung war¹⁵,
- sowie die Ergebnisse der in der Zeit vom 20. bis 23.07.16 durchgeführten Passantenbefragung¹⁶ insbesondere im Hinblick auf den Umsatzanteil von Schweizern und Touristen.

Auf diesen Grundlagen aufbauend war abgeleitet worden, wie hoch die sortimentsweise Verkaufsfläche wahrscheinlich ausfallen darf, ohne eine raumordnerische bzw. landesplanerische Unverträglichkeit auszulösen. Obwohl davon ausgegangen werden konnte, dass sich aus dem Kongruenzgebot - v.a. nach der raumordnerischen Beurteilung des ECE-Centers in Singen durch das RP Freiburg - keine darüber hinausgehenden Beschränkungen ergeben¹⁷, war abschließend überprüft worden, ob bei den vertraglichen Verkaufsflächenobergrenzen tatsächlich von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden kann, wenn dieses als Vorgabe im Hinblick auf die Dimensionierung eines Vorhabens verstanden wird.

Aktuell wurden diese Berechnungen analog durchgeführt, obwohl der Einzelhandel in den MU nicht den regional- und landesplanerischen Vorgaben entsprechen muss.

Zwar liegen lediglich Daten aus dem Jahr 2014 vor, die allerdings bezüglich der veränderten Leistungsfähigkeit modifiziert wurden (vgl. Einleitung zu Kap. 2.2). Da es aber ohnehin nur darum geht, *überschlägig* zu ermitteln, in welcher Gesamtgröße

¹³ BBE Handelsberatung GmbH: Fortschreibung der Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen/ Hohentwiel, Mai 2015; RP Freiburg: Raumordnungsverfahren für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in Singen - raumordnerische Beurteilung, Freiburg, Mai 2015.

¹⁴ Vgl. dazu Büro Dr. Acocella 2018, a.a.O., zur Methodik Kap. 4.1 (S. 17), zu den gesamtstädtischen Ergebnissen Kap. 4.2 (S. 18ff.).

¹⁵ Ebd. Kap. 5.2 (S. 28ff.) sowie 5.3.1 (S. 46ff.) zu Petershausen West - Zähringer Platz und 5.3.2 (S. 50ff.) zu Petershausen West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße.

¹⁶ Befragt wurde an 4 Wochentagen an zwei Standorten in der Innenstadt (Marktstätte und Bodanplatz) sowie im Stadtteilzentrum Petershausen-West (beim E-Center/ Mediamarkt). Insgesamt wurden dabei mehr als 1.100 Passanten befragt (rd. 775 in der Innenstadt, knapp 350 in Petershausen-West).

¹⁷ Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Kongruenzgebot auf den Verflechtungsbereich abstellt. Anders als beim Mittelzentrum Singen umfasst dieser beim Oberzentrum Konstanz weit mehr als den Mittelbereich: Hier ist auf den gesamten Osten der Region Hochrhein-Bodensee abzustellen - auch wenn im LEP keine Oberbereiche mehr dargestellt sind.



Einzelhandel in den MU als verträglich angesehen werden kann, erscheint dies ausreichend.

Abschließend ist auch der in den MU ermöglichte Einzelhandel nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Konstanz zu beurteilen. Dies erfolgt zusammen mit der Beurteilung des Fahrradmarktes in Kap. 7.

2.3 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen - und dementsprechend auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit - sollte der Rechtsprechung folgend¹⁸ 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 unterschätzt werden, in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, 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.

¹⁸ 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).

3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES STANDORTES: KONZENTRATIONS-, INTEGRATIONSGEBOT UND VORGABEN EINZELHANDELSKONZEPT

Dass der Standort im Oberzentrum Konstanz vor dem Hintergrund des **Konzentrationsgebotes** für die **Ansiedlung auch von großflächigem Einzelhandel grundsätzlich möglich** ist, wurde bereits einleitend dargestellt (vgl. Kap. 1).

Das B-Plangebiet liegt im Süden der Stadt Konstanz im rechtsrheinischen Stadtteil Petershausen-West in dessen Südwesten nördlich der Reichenaustraße (B 33) in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße. Der Standort ist entsprechend dem Einzelhandelskonzept als Erweiterung dieses Stadtteilzentrums bereits enthalten (vgl. Karte 1).

- Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa einen Kilometer,
- die Entfernung zum Stadtteilzentrum Petershausen West - Zähringer Platz gut einen Kilometer.

Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der vorgesehenen Wohnbebauung in diesem Bereich ist **das Integrationsgebot¹⁹ eingehalten**: Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist insoweit regional- und landesplanerisch zulässig.

Dieses ist vorliegend allerdings ohnehin nicht von Bedeutung:

- Fahrräder und Zubehör sind in Konstanz nicht zentrenrelevant und
- in den MU ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig²⁰.

Angesichts der Lage innerhalb des abgegrenzten (erweiterten) zentralen Versorgungsbereichs Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße ergibt sich aus dem **Einzelhandelskonzept**, dass **zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel regelmäßig zulässig** ist²¹.

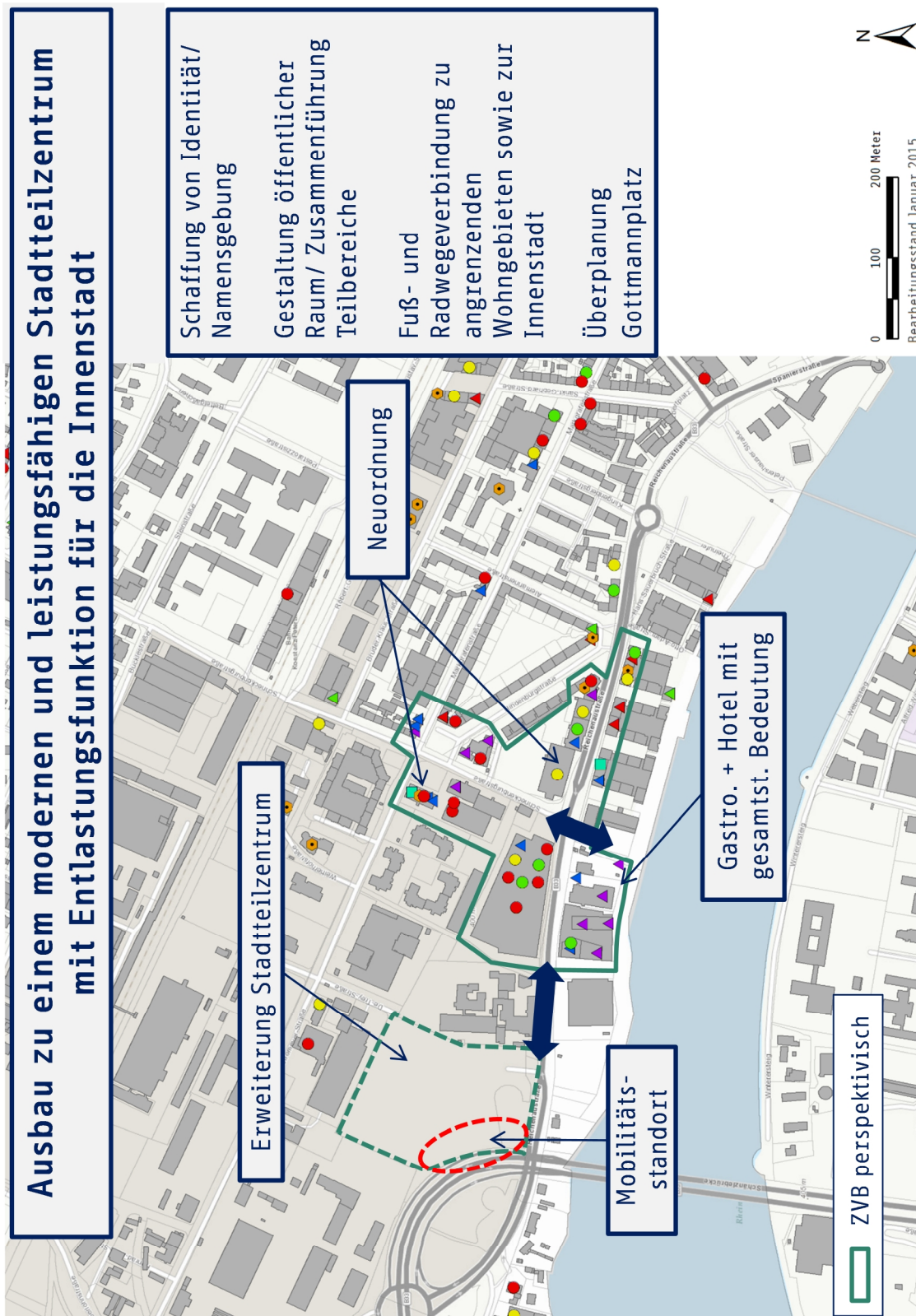
¹⁹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2; Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme).

²⁰ Sollte ein Einkaufszentrum entstehen, müsste dem planungsrechtlich entgegengewirkt werden.

²¹ Büro Dr. Acocella 2018, a.a.O., Kap. 9.2.1 (S. 107f.).



Karte 1: Räumliche Entwicklungsoptionen Stadtteilzentrum Petershausen West - Reichenau-/Schneckenburgstraße



Quelle: Büro Dr. Acocella 2018, a.a.O., Karte 21 (S. 121); eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung August 2014, Kartengrundlage: Stadt Konstanz; Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community



4. IST-SITUATION (INSGESAMT TEILAKTUALISIERT - FAHRRÄDER AKTUELL)

Insgesamt sind 2014 in der Stadt Konstanz gut 750 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 160.000 m² erfasst worden.

Da vorliegend nur vorsorglich eine überschlägige Ableitung der voraussichtlich vertraglichen Verkaufsflächen erfolgt (vgl. Kap. 6.2), ist es in Abstimmung mit den einzelhandelsrelevanten TÖB vertretbar, auf diese vergleichsweise alten Daten zurückzugreifen.

- Der Umsatz wurde allerdings entsprechend zwischenzeitlichen Änderungen der sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen angepasst (vgl. Kap. 2.2).
- Bei der Nachfrage wird auf die aktuellen Daten abgestellt, wobei ausschließlich die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft berücksichtigt wird.

In Tab. 1 (folgende Seite) ist die auf diese Weise teilaktualisierte Ist-Situation in der Stadt Konstanz dargestellt.

Mit Ausnahme der Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel, Blumen/ Zoo, Fahrräder und Zubehör (vgl. dazu auch unten), Elektro/ Leuchten und Sonstiges sowie der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente fließt per Saldo Kaufkraft nach Konstanz zu.

In der anschließenden Tab. 2 (S. 13) ist das Angebot in den hier relevanten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Konstanz dargestellt.

- Auf die Innenstadt entfällt nahezu die Hälfte des gesamtstädtischen Angebots, wobei der Umsatzanteil etwas geringer ausfällt als der Verkaufsflächenanteil.
- Auf das Stadtteilzentrum Petershausen-West - Zähringer Platz entfallen gut 4% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und gut 6% des Umsatzes.
- Auf das Stadtteilzentrum Petershausen-West Reichenau-/ Schneckenburgstraße entfallen gut 6% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und gut 9% des Umsatzes.



Tab. 1: Ist-Situation in der Stadt Konstanz (teilaktualisiert): VKF 2014 (auf 25 m² gerundet), hochgerechnete Umsätze und aktuelle dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortimente	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	29.350	212,2	229,0	93%
Lebensmittelhandwerk	1.650	30,6	27,8	110%
Drogerie/ Parfümerie	6.800	40,2	24,2	166%
Apotheke	1.375	91,1	48,5	188%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	1.950	8,6	6,3	137%
Blumen/ Zoo	2.575	7,6	9,7	79%
kurzfristiger Bedarf	43.650	390,3	345,5	113%
Bekleidung und Zubehör	32.000	111,5	25,6	436%
Schuhe/ Lederwaren	7.675	22,0	6,8	322%
Sport/ Freizeit (ohne Fahrräder/ Zubehör)	5.650	13,9	7,1	196%
Fahrräder und Zubehör	1.900	5,2	9,3	56%
Spielwaren	6.400	17,9	6,3	282%
Bücher	2.725	11,6	7,5	154%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	6.050	11,7	5,2	226%
Haus-/ Heimtextilien	3.475	5,7	3,0	190%
mittelfristiger Bedarf	65.950	199,5	70,8	282%
Uhren/ Schmuck	1.875	15,7	5,6	278%
Foto/ Optik	2.250	14,5	7,8	186%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	2.750	29,7	20,5	145%
Elektro/ Leuchten	2.575	10,5	10,8	97%
Teppiche/ Bodenbeläge	2.625	3,8	2,6	145%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente	18.575	41,9	50,2	84%
Möbel	18.000	32,9	28,6	115%
Sonstiges	5.300	25,1	60,1	42%
langfristiger Bedarf	53.975	174,1	186,3	93%
gesamt	163.575	763,9	602,6	127%

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

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014; aktuelle Hochrechnung des Umsatzes; IfH; EHI;
www.handelsdaten.de; IFH Köln (2024); Statistisches Landesamt Baden-Württemberg;
 Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. 2: Ist-Situation in der Innenstadt von Konstanz und den Stadtteilzentren Petershausen-West - Zähringer Platz und Petershausen-West Reichenau-/ Schneckenburgstraße: VKF 2014 (auf 25 m² gerundet) und hochgerechnete Umsätze (in Mio. €)

Sortimente	Innenstadt		SZ Zähr. Platz		SZ Reichenaustr.	
	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	6.325	44,8	1.975	15,1	4.775	31,2
Lebensmittelhandwerk	450	7,6	150	3,8	50	1,1
Drogerie/ Parfümerie	3.400	19,7	350	1,5	975	7,0
Apotheke	625	38,0	275	15,2	75	3,8
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	1.000	3,8	250	1,0	50	0,3
Blumen/ Zoo	300	1,1	225	0,8	100	0,3
kurzfristiger Bedarf	12.075	115,1	3.225	37,4	6.025	43,7
Bekleidung und Zubehör	28.975	101,9	1.350	4,1	200	0,6
Schuhe/ Lederwaren	6.525	18,8	150	0,4	0	0,0
Sport/ Freizeit (ohne Fahr./ Zubehör)	3.725	9,0	0	0,0	0	0,0
Fahrräder und Zubehör	450	1,1	250	0,7	0	0,0
Spielwaren	4.400	12,8	150	0,3	650	1,9
Bücher	2.575	11,0	25	0,1	0	0,0
GPK/ Geschenke/ Hausrat	3.100	6,8	725	1,1	275	0,6
Haus-/ Heimtextilien	2.300	3,7	100	0,1	225	0,5
mittelfristiger Bedarf	52.050	165,0	2.725	6,8	1.350	3,5
Uhren/ Schmuck	1.775	14,8	50	0,3	0	0,0
Foto/ Optik	1.775	11,5	250	1,5	100	0,9
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	850	8,8	75	0,7	1.400	16,5
Elektro/ Leuchten	475	1,5	75	0,4	700	4,4
Teppiche/ Bodenbeläge	75	0,1	75	0,1	50	0,1
baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente	200	0,3	25	0,2	200	0,6
Möbel	4.575	8,3	150	0,3	375	0,7
Sonstiges	2.200	7,4	300	1,4	25	0,2
langfristiger Bedarf	11.950	52,7	975	4,9	2.875	23,4
gesamt	76.100	332,8	6.925	49,1	10.250	70,7

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

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2014; aktuelle Hochrechnung des Umsatzes; IfH; EHI;
www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt;
 EZB; eigene Berechnungen

Bei der aktuellen flächendeckenden und sortimentsgenauen Erhebung des Fahrrad-einzelhandels in Konstanz, Radolfzell und Singen wurden insgesamt 33 Geschäfte aufgefunden, die Fahrräder und Zubehör anbieten, von denen 19 Geschäfte Fahrräder



als Hauptsortiment führen; in den übrigen Betrieben handelt es sich bei Fahrrädern und Zubehör um Rand- bzw. Teilsortimente:

- 17 Geschäfte in Konstanz, davon 11 mit Hauptsortiment Fahrräder,
- 5 Geschäfte in Radolfzell, davon 3 mit Hauptsortiment Fahrräder, und
- 11 Geschäfte in Singen, davon 5 mit Hauptsortiment Fahrräder.

Zur Hochrechnung der Umsätze wurde die entsprechend den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 durchschnittlich von Fahrradmärkten erzielte Flächenleistung von 4.600 €/ m² VKF²² angesetzt.

Tab. 3: Angebotssituation im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör in Konstanz, Radolfzell und Singen: VKF 2014 (auf 25 m² gerundet) und hochgerechnete Umsätze (in Mio. €)

	Stadt	Konstanz	Radolfzell	Singen	Summe
Betriebe		17	5	11	33
davon Hauptsortiment Fahrräder/ Zubehör		11	3	5	19
VKF Fahrräder/ Zubehör (auf 25 m ² gerundet)		1.200	1.200	1.425	3.825
Umsatz Fahrräder und Zubehör in Mio. €		5,5	5,5	6,5	17,5
Kaufkraft stationärer EH in Mio. €		9,3	3,8	5,1	18,2
Bindungsquote		59%	143%	129%	96%
Kaufkraftabfluss		3,8	---	---	0,7

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen, Differenzen und Relationen kommen

Quelle: eigene Erhebung Dezember 2024/ Januar 2025; Marktdaten 2024; IFH Köln (2024); eigene Berechnungen

Auffällig ist, dass der größte Teil des Angebots im Mittelzentrum Singen zu finden ist; im Oberzentrum Konstanz ist das Angebot lediglich ebenso hoch wie im Mittelzentrum Radolfzell.

Der Umsatz in Konstanz fällt zwar etwas höher aus als bei der in Tab. 1 (S. 12) dargestellten Hochrechnung (bei der Veränderungen im Bestand nicht berücksichtigt sind). Dennoch ist bei einer Bindungsquote von nur rd. 59% (sofern ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird) auch weiterhin ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus dem Oberzentrum in Höhe von rd. 3,8 Mio. € zu verzeichnen.

Dagegen fließt in die beiden Mittelzentrum Kaufkraft in deutlichem Umfang zu.

²² BBE Handelsberatung/ IPH Handelsimmobilien/ IFH Köln: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie), S. 39.



5. BEURTEILUNG DES FAHRRADMARKTES

5.1 Betriebliche Eckdaten des Vorhabens

Für den Fahrradmarkt wird die Maximalgröße von 1.500 m² VKF angesetzt.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den entsprechenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts²³. Demnach wäre auch eine evtl. vorgesehene Teststrecke als Verkaufsfläche anzusehen.

Eine Festsetzung von Sortimenten erscheint zunächst nicht zwingend: Da das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich liegt (vgl. Kap. 3), müssen insoweit die zentrenrelevanten Randsortimente nicht begrenzt werden.

Dennoch muss - zur Sicherstellung des Betriebstyps Fahrradmarkt - definiert werden, dass sonstige Sortimente außer Fahrrädern, E-Bikes, Pedelecs und Zubehör auf z.B. maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig sind²⁴.

Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes dennoch davon ausgegangen, dass im Fahrradmarkt die gesamte Fläche mit dem Kernsortiment belegt werden kann.

Bei Fahrrädern und Zubehör (inkl. E-Bikes, Pedelecs) handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept um nicht zentrenrelevante Sortimente²⁵.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Gesamtvorhabens bezüglich des Kongruenzgebots als auch im Hinblick auf die mit der Ansiedlung verbundenen Auswirkungen ist der Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, ist dafür ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (vgl. Kap. 2.3).

Entsprechend den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 erzielen Fahrradmärkte eine Flächenleistung von mindestens 4.000 €/ m² VKF, durchschnittlich 4.600 €/ m² VKF und maximal 5.200 €/ m² VKF²⁶.

²³ 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."*

²⁴ Sonst wäre jeglicher großflächige Einzelhandel bauplanungsrechtlich zulässig, was städtebaulich nicht erwünscht und regionalplanerisch nicht (abschließend) geprüft wird.

²⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella 2018, a.a.O., Tab. 5 (S. 105).

²⁶ BBE Handelsberatung/ IPH Handelsimmobilien/ IFH Köln 2024, a.a.O..



Ein Vergleich der recht zeitnah 2018/19 für die baden-württembergischen IHKs und 2020 für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie erstellten Struktur- und Marktdaten zeigte, dass die Flächenleistungen für Baden-Württemberg jeweils um 100 €/ m² VKF höher ausfielen.

Wird berücksichtigt, dass die Mindestgröße eines Fahrradmarktes mit 800 m² VKF angegeben wird und dass mit zunehmender Größe von einem Rückgang der Flächenleistung auszugehen ist, so entspricht es u.E. einem realitätsnahen worst case, für das Vorhaben eine Flächenleistung von 4.700 €/ m² VKF anzusetzen. Diese entspricht dem um 100 € erhöhten aktuellen Durchschnittswert.

Allerdings wurde auf Wunsch der Beteiligten *zusätzlich* und höchst vorsorglich eine Flächenleistung von 5.300 €/ m² VKF, der um 100 € erhöhte aktuelle Maximalwert, angesetzt - auch wenn dies aus gutachterlicher Sicht keinen realitätsnahen worst case mehr darstellt.

Damit ist in einem Markt mit 1.500 m² VKF ein Umsatz von rd. 7,1 bis 8,0 Mio. € als maximal erreichbar anzusehen.

In weiteren Sortimentsbereichen sind nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

5.2 Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage: Kongruenzgebot

Wird der bei Belegung der *gesamten* Fläche *ausschließlich* mit Fahrrädern und Zubehör maximal zu erwartende Planumsatz von rd. 7,1 bis 8,0 Mio. € (vgl. Kap. 5.1) mit der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft nur in der Stadt Konstanz von rd. 9,3 Mio. € (vgl. Tab. 1, S. 12) verglichen, so ergibt sich eine Relation von rd. 76 bis 85%.

Wird berücksichtigt, dass

- aller Voraussicht nach im Vorhaben auch andere Sortimente angeboten werden,
- die Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Konstanz wesentlich höher ist als diejenige in der Stadt,
- im Hinblick auf das Kongruenzgebot auch auf die gesamte Kaufkraft abgestellt werden könnte

so bedeutet diese Relation, dass **das Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht**²⁷.

²⁷ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel) sowie Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2.1.4; vgl. auch Regionalplan 2000, Plansatz 2.6.4 (nachrichtliche Übernahme).

5.3 Beurteilung der Auswirkungen: Beeinträchtungsverbot sowie § 2 (2) BauGB

Nach dem Beeinträchtungsverbot 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 beeinträchtigen²⁸.

Aber unabhängig davon müssen - selbst bei nicht großflächigen Vorhaben - die Belange der Nachbargemeinden entsprechend § 2 (2) BauGB berücksichtigt werden.

Das Beeinträchtungsverbot bezüglich der Stadt Konstanz ist eingehalten.

- Da den Umverteilungen der (höhere) Planumsatz gegenüber steht, kann die oberzentrale Funktion der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt werden.
- Da Fahrräder und Zubehör in Konstanz als nicht zentrenrelevant eingestuft sind, sind wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche der Standortgemeinde auszuschließen.

Im Hinblick auf die Frage, ob auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wesentliche Beeinträchtigungen von Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können, kann der unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Planumsatz mit dem derzeit erzielten Umsatz in Konstanz, Radolfzell und Singen verglichen werden.

Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Schweizer Umsatzanteil die - im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot relevanten - Auswirkungen reduziert. Selbst wenn der im Jahr 2016 auf Grundlage einer Passantenbefragung abgeleitete Umsatzanteil von rd. 41% (vgl. Kap. 6.1.2) aktuell nicht mehr erreicht werden sollte, entspricht es u.E. einem worst case, von einem Umsatzanteil von einem Drittel auszugehen. Auf Wunsch der Beteiligten wurde dieser Anteil - unter Verweis darauf, dass Schweizer Kundinnen und Kunden auch bisher z.T. im deutschen Einzelhandel Fahrräder und Zubehör gekauft haben - nochmals und höchst vorsorglich auf 25% reduziert.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass Streuumsätze, wie sie in jedem Einzelhandelsbetrieb zu verzeichnen sind²⁹, nicht umverteilungswirksam werden. Auch wenn bei

²⁸ 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).

²⁹ Bei Streuumsätzen ist davon auszugehen, dass diese nicht im Umfeld des Vorhabens umverteilungswirksam werden.



Fahrrädern nur in sehr geringem Umfang derartige Streuumsätze zu erwarten sind, ist beim Fahrradzubehör in relevantem Umfang mit Streuumsätzen zu rechnen. Diese werden im Hinblick auf den worst-case-Ansatz sehr zurückhaltend mit 5% angesetzt und nur für den aus Deutschland stammenden Umsatz berücksichtigt.

Im Hinblick auf die maximal möglichen Umverteilungen kann der unter worst-case-Aspekten abgeleitete maximale Planumsatz von rd. 7,1 bis 8,0 Mio. € (vgl. Kap. 5.1)

- um den Schweizer Umsatzanteil von rd. 1,8 bis 2,0 Mio. € und
- um Streuumsätze von rd. 0,3 Mio. €,

reduziert werden. Damit verbleibt ein im Umfeld umverteilungswirksamer Umsatz von rd. 5,0 bis 5,7 Mio. €.

Derzeit ist im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus der Stadt Konstanz zu verzeichnen: Wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt, so errechnet sich ein Abfluss von rd. 3,8 Mio. € (vgl. Kap. 4)³⁰.

Der umverteilungswirksame Umsatz liegt nur um rd. 1,2 bis 1,8 Mio. € über diesem Kaufkraftabfluss. In Relation zum derzeit in Konstanz, Radolfzell und Singen erzielten Umsatz von rd. 17,5 Mio. € entspricht dies rd. 7 bis 10%.

Da in der Standortgemeinde die höchsten Umverteilungen zu erwarten sind, bleiben die Umverteilungen gegen die Nachbargemeinden somit unter dem im Einzelhandels-erlass für zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente angegebenen Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen³¹. Somit ist auch sichergestellt, dass in Nachbargemeinden, in denen Fahrräder und Zubehör als zentrenrelevant eingestuft sind - wie in Radolfzell³² -, keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Dies gilt erst recht, wenn berücksichtigt wird, dass der obere Wert auf einem nicht mehr realitätsnahen worst case basiert (vgl. Kap. 5.1).

Da eine Rückholung abfließender Kaufkraft für ein Oberzentrum als wirkungsneutral anzusehen ist³³, **kann auch für die Nachbargemeinden ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sowie § 2 (2) BauGB ohne vertiefte Verträglichkeits-**

³⁰ Würde auf die gesamte Kaufkraft abgestellt, so würde sich ein Abfluss von rd. 6,6 Mio. € errechnen.

³¹ Einzelhandelserlass Ziff. 3.2.2.3.

³² CIMA: Einzelhandelskonzeption für die Stadt Radolfzell, Stuttgart, Oktober 2009, Tab. 16 (S. 112f.).

³³ VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 23.05.19, Az. 3 S 2811/17, Juris-Rn. 87. Der VGH hält dies für möglich bzw. sogar geboten, wenn eine solche Rückholung in Übereinstimmung mit der regional-planerisch vorgegebenen Zentrenstruktur steht - wie das bei einem Oberzentrum der Fall ist.

untersuchung ausgeschlossen werden.

6. BEURTEILUNG DES IN DEN MU MÖGLICHEN EINZELHANDELS

Wie einleitend dargelegt, kann davon ausgegangen werden, dass eine Festsetzung von MU im Oberzentrum Konstanz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße ohne vertiefte Betrachtung zulässig ist (vgl. Kap. 1 u. 2.2.2). Dennoch wurde vorsorglich eine überschlägige Prüfung durchgeführt: Da nur zentrenrelevanter Einzelhandel in den MU potenziell problematisch erscheint, beschränkt sich die Ableitung voraussichtlich verträglicher Obergrenzen wie 2016 auf zentrenrelevante Sortimente.

Eine Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in den MU kann vor vornherein als unproblematisch angesehen werden.

6.1 Grundlagen

Neben der in Kap. 4 dargestellten (teilaktualisierten) Ist-Situation, die einen entscheidenden Hintergrund für die Ableitung voraussichtlich verträglicher Obergrenzen bildet, sind dafür verschiedene weitere Daten von Bedeutung, die im Folgenden dargestellt werden.

6.1.1 Flächenleistungen³⁴

In Tab. 4 (folgende Seite) sind die von der BBE für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Singen/ Hohentwiel angesetzten Flächenleistungen (die im raumordnerischen Entscheid gutgeheißen wurden) den Flächenleistungen im Konstanzer Bestand sowie Werten aus unterschiedlichen Quellen gegenübergestellt, wobei der jeweils höchste Wert fett hervorgehoben ist.

Da sowohl bei Apotheken als auch beim Lebensmittelhandwerk nicht in gleicher Weise eine Korrelation zwischen Umsatz und Fläche gegeben ist, wie im übrigen Einzelhandel, werden für diese Bereiche keine Flächenleistungen angegeben.

Für die Ableitung der Obergrenzen wird aus Gründen des worst-case-Ansatzes i.d.R. jeweils die höchste dargestellte Flächenleistung herangezogen.

Für Uhren/ Schmuck werden angesichts des Wertes in der Stadt Konstanz, der unter

³⁴ Dieses Kapitel entspricht weitgehend dem Kapitel 3.2 in Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O.



dem Minimalwert der Marktdaten 2024 (9.000 €/ m² VKF) liegt, "nur" 10.000 €/ m² VKF angesetzt.

Für Unterhaltungselektronik/ Neue Medien werden angesichts des hohen Wertes in der Stadt Konstanz, der den Maximalwert der Marktdaten 2024 (6.300 €/ m² VKF) noch deutlich übersteigt, "nur" 7.500 €/ m² VKF angesetzt.

Tab. 4: Flächenleistungen im Vergleich (Werte auf 25 €/ m² VKF gerundet)

Sortimente	BBE	KN	sonst.	Quelle
Nahrungs-/ Genussmittel	4.500	7.225	8.000	EHI 2023 (LM-Discounter)
Drogerie/ Parfümerie	5.000	5.925	8.350	DM-Drogeriemärkte 2023
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	3.200	4.425	4.500	Marktdaten 2024 (Durchschn. FG)
Blumen (Zoo nicht zentrenrel.)	---	4.300	3.500	Marktdaten 2010 (Durchschn. FG)
Bekleidung und Zubehör	3.400	3.475	3.400	Marktdaten 2024 (Durchschn. FG)
Schuhe/ Lederwaren	3.300	2.875	3.500	Marktdaten 2024 (Durchschn. Lederwaren-FG)
Sport/ Freizeit (ohne Fahrräder)	2.800	2.450	2.800	Marktdaten 2024 (Durchschn. FG)
Spielwaren	2.900	2.800	3.400	Marktdaten 2024 (Durchschn. FG)
Bücher	3.200	4.250	4.100	Marktdaten 2024 (Durchschn. Buchhandlung)
GPK/ Geschenke/ Hausrat	2.200	1.925	2.400	Marktdaten 2024 (Durchschn. FG)
Haus-/ Heimtextilien	---	1.650	1.600	Marktdaten 2024 (Durchschn. FG)
Uhren/ Schmuck	9.000	8.325	14.000	Marktdaten 2024 (Durchschn. FG)
Foto/ Optik	6.000	6.425	4.500	HDE 2013
Medien	---	10.775	5.300	Marktdaten 2024 (Durchschn. FG)
Elektrokleingeräte/ Elektrowaren	6.000	5.100	5.500	Marktdaten 2024 (Durchschn. Fachmärkte mit Vollsortiment)

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik FG = Fachgeschäft
bei den Werten der Marktdaten sowie von HDE sind jeweils die durchschnittlichen Flächenleistungen angegeben; die Maximalwerte/ "Benchmarks" liegen z.T. weit höher

Quelle: BBE 2015, a.a.O.; eigene Einzelhandelserhebung August 2014; aktuelle Hochrechnung des Umsatzes; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; EZB; Hahn Retail Report 2024/25; Marktdaten 2024, a.a.O.; HDE; eigene Berechnungen

6.1.2 Umsatzherkunft und Umverteilungen in der Standortgemeinde³⁵

Die im Juli 2016 in Konstanz durchgeführte Passantenbefragung hatte ergeben, dass mehr als ein Viertel der Befragten (rd. 27,4%) aus der Schweiz kommt und dass rd. 24,5% der Befragten Touristen sind.

Die Passanten waren dabei auch nach ihrem Ausgabebetrag in der Innenstadt gefragt worden³⁶. Dieser war sowohl bei den Schweizern (gut 110 €) als auch bei den

³⁵ Dieses Kapitel entspricht weitgehend dem Kapitel 3.3 in Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O.

³⁶ Im Durchschnitt haben die 525 Passanten, die bereits in der Innenstadt eingekauft hatten, rd. 76 € ausgegeben.



Touristen (rd. 100 €) überdurchschnittlich.

Auf Grundlage dieser Daten wurden die folgenden Anteile abgeleitet:

- Aus der Stadt Konstanz kommen zwar rd. 43% der Besucher/ Kunden, aber nur rd. 23% des Umsatzes.
- Aus dem deutschen Umland der Stadt Konstanz³⁷ kommen nur gut 3% der Besucher/ Kunden, und sogar nur knapp 2% des Umsatzes.
- Aus weiter entfernt liegenden Gebieten in Deutschland kommen rd. 23% der Besucher/ Kunden; diese tragen rd. 34% zum Gesamtumsatz in Konstanz bei.
- Aus der Schweiz kommen nur rd. 27% der Besucher/ Kunden, aber rd. 41% des Umsatzes.
- Als Touristen bezeichnen sich, unabhängig von der Herkunft (auch ein Teil der Besucher aus der Schweiz), rd. 24% der Besucher/ Kunden, die in Konstanz rd. 32% des Umsatzes beitragen.

Vor diesem Hintergrund schien es 2016 unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes angemessen, davon auszugehen, dass maximal 60% des Umsatzes in einem Vorhaben am Brückenkopf zu Umverteilungen in der Stadt Konstanz führen³⁸.

Selbst wenn der im Jahr 2016 abgeleitete Schweizer Umsatzanteil von rd. 41% aktuell nicht mehr erreicht werden sollte, entspricht es einem worst case, davon auszugehen, dass maximal zwei Drittel des Umsatzes in einem Vorhaben am Brückenkopf zu Umverteilungen in der Stadt Konstanz führen.

6.2 Voraussichtlich verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen für Einzelhandel im Projekt Brückenkopf³⁹

Für die Ableitung sortimentsweise verträglicher Verkaufsflächenobergrenzen wurde der folgende Ansatz gewählt:

- In Konstanz dürfen maximal Umverteilungen in Höhe von 7% ausgelöst werden.

³⁷ Hierzu wurden die acht Gemeinden gerechnet, von denen der Planstandort in 30 Minuten zu erreichen ist (Quelle: Google Maps); nicht hinzugerechnet wurde Meersburg, obwohl der Planstandort mit der Fähre in 30 Minuten theoretisch erreicht werden könnte.

³⁸ Der Ausgabenanteil der Touristen (rd. 32%) und derjenige der Einwohner aus Deutschland, die nicht in den Umlandgemeinden leben (rd. 26%) und derjenige der Kunden aus dem übrigen Ausland (ohne Schweiz) (rd. 2%) addieren sich auf rd. 60%. Wird berücksichtigt, dass unter den Touristen auch Einwohner aus den beiden anderen Kategorien enthalten sind (174 der 274 befragten Touristen) geht dieser Anteil auf knapp 50% zurück. Somit entspricht es einem deutlichen worst case, wenn dieser Anteil mit nur 40% angesetzt wird.

³⁹ Dieses Kapitel entspricht weitgehend dem Kapitel 4.1 in Büro Dr. Acocella 2016, a.a.O.



(Die Umverteilungen in den Nachbargemeinden - die in jedem Fall geringer ausfallen werden als diejenigen in Konstanz - bedeuten dann in keinem Fall eine Unverträglichkeit.)

- In der Innenstadt sowie in den Stadtteilzentren *könnten* dabei überdurchschnittliche Umverteilungen ausgelöst werden. Aus diesem Grund wurde zusätzlich unterstellt, dass die auf die zentralen Versorgungsbereiche entfallenden Umverteilungen um 15% über dem angesichts des jeweiligen Umsatzanteils zu erwartenden Wert liegen⁴⁰.
- Hieraus ergeben sich bei Division durch den auf Konstanz entfallenden Umsatzanteil (vgl. Kap. 6.1.2) die möglichen Umsätze am Brückenkopf.
- Werden diese durch die Flächenleistungen (Kap. 6.1.1) dividiert, so ergeben sich die Maximalflächen.
- In den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Blumen/ Zoo und Elektro/ Leuchten fließt derzeit per Saldo Kaufkraft aus dem Oberzentrum Konstanz ab (vgl. Kap. 4). Deshalb ist in diesen Bereichen zusätzlich eine Rückholung abfließender Kaufkraft möglich, sodass darüber hinaus weitere Flächen möglich wären.

Diese unter vielfachen worst-case-Aspekten abgeleiteten Flächen addieren sich - ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk sowie in den MU mögliche nicht zentrenrelevante Angebote - auf gut 12.000 m² VKF und liegen damit gut 800 m² VKF über den 2016 abgeleiteten Obergrenzen⁴¹.

Somit ist eine sehr unterschiedliche Belegung der möglichen Flächen verträglich, wenn berücksichtigt wird, dass in den MU (Gesamtfläche etwa 7.000 m²) neben Einzelhandel auch weitere Nutzungen zu erwarten sind und nur ein Teil der übrigen Fläche Verkaufsfläche darstellt.

⁴⁰ Erfahrungen mit Gravitationsberechnungen haben gezeigt, dass der für eine Innenstadt bzw. sonstige Zentren ermittelte relative Umverteilungswert nie um mehr als 15% über dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegt. (Sofern das gesamte Angebot in der Innenstadt zu finden ist, entspricht die relative Umverteilung dem gesamtstädtischen Wert.)

⁴¹ Eine Differenzierung nach Sortimenten erfolgt nicht, da - anders als noch 2016 möglich - keine Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit spezifischen Sortimenten festgesetzt werden. In einem urbanen Gebiet ist davon auszugehen, dass sich eine Nutzungsmischung einstellt, ansonsten kann bei Bedarf auf solche Entwicklungen planerisch reagiert werden. Da die Stadt Eigentümerin der Flächen ist, wird dieser Fall aber ohnehin nicht eintreten.

7. BEURTEILUNG DER ERMÖGLICHTEN VORHABEN VOR DEM HINTERGRUND DER STÄDTEBAULICHEN ZIELE DER STADT KONSTANZ

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele von Landesplanung und Raumordnung (vgl. Kap. 5.2f.) ist im Hinblick auf das B-Planverfahren von Bedeutung, die ermöglichten Vorhaben nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Konstanz zu beurteilen. Hierfür werden auch die Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung und der mit diesen verfolgte Zielkatalog des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zugrunde gelegt⁴².

Zunächst ist - unabhängig vom Einzelhandelskonzept - festzuhalten, dass ein Fahrradmarkt thematisch zum vorgesehenen Haupt-Mobilpunkt der Stadt Konstanz passen würde.

Nach dem Einzelhandelskonzept kann am Planstandort, der entsprechend dem Einzelhandelskonzept bereits als Erweiterung des Stadtteilzentrums Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße enthalten ist (vgl. Kap. 3), zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zugelassen werden.

Da in den MU grundsätzlich kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist und Fahrräder und Zubehör als nicht zentrenrelevant eingestuft sind (vgl. Kap. 5.1), **entsprechen die Festsetzungen den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.**

Im Hinblick auf die Ziele ergeben sich darüber hinaus die folgenden Bewertungen:

- **Erhaltung/ Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion**
Durch die ermöglichten Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt.
- **Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität und der Identität der Innenstadt**

Zu diesen innenstadtbezogenen Zielen leisten die ermöglichten Vorhaben außerhalb der Innenstadt zwar keinen positiven Beitrag, ein wesentlicher negativer Zielbeitrag ist allerdings auszuschließen (vgl. Kap. 5.3 und 6.2). Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass nach Realisierung der ermöglichten Vorhaben immer noch Potenzial zur Stärkung des Angebots in der Innenstadt besteht.

⁴² Vgl. Büro Dr. Acocella 2018, a.a.O., Kap. 7 (S. 78ff.) sowie Kap. 9.2 (S. 106ff.), insbes. Kap. 9.2.1 (S. 107f.), dort Ziff. b (S. 107).



- **Erhaltung/ Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren**

Durch die ermöglichten Vorhaben würde dieses Ziel bezüglich des Stadtteilzentrums Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße unterstützt. Andererseits können bezüglich des Stadtteilzentrums Petershausen West - Zähringer Platz sowie der Nahversorgungszentren wesentliche negative Zielbeiträge ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 5.3 und 6.2). Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass nach Realisierung der ermöglichten Vorhaben immer noch Potenzial zur Stärkung des Angebots in diesen zentralen Versorgungsbereichen besteht.

- **Erhaltung/ Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")**

Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Durch die ermöglichten Vorhaben würde dieses Ziel bezüglich des Stadtteilzentrums Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße *zentrenbezogen* unterstützt.

Darüber hinaus würde dieses Ziel durch den Fahrradmarkt unterstützt, da die bislang aus Konstanz abfließende Kaufkraft in der Stadt gehalten werden könnte (vgl. Kap. 4 und 5.3).

- **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 die ermöglichten Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels entsprechen, tragen sie auch zur Unterstützung dieses Ziels bei.

- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Da das Plangebiet nicht in einem Gewerbegebiet liegt, ist auch hier kein negativer Zielbeitrag gegeben.

Damit kann festgehalten werden, dass die durch den B-Plan ermöglichten Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen und keine negativen Zielbeiträge leisten würde: Die Festsetzungen sind mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar.

8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

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

- Für den Fahrradmarkt sowie für die Ableitung der vertraglichen Obergrenzen wurden hohe - für den Fahrradmarkt in der oberen Variante sogar nicht mehr realitätsnahe - Flächenleistungen angesetzt (vgl. Kap. 5.1 und 6.1.1).
- Bei der Kaufkraft wurde nur auf den dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Teil abgestellt (Kap. 5.2).
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot wurden überhöhende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 5.3).

Der Fahrradmarkt 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 Einstufung von Fahrrädern als nicht zentrenrelevant nicht von Bedeutung, wäre aber angesichts der Lage im (erweiterten) Stadtteilzentrum Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße sowie der vorgesehenen Wohnbebauung im Plangebiet eingehalten (vgl. Kap. 3).
 - Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 5.2).
 - Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 5.3).
- Damit entspricht das Vorhaben auch § 2 (2) BauGB.

Die durch den B-Plan ermöglichten Vorhaben entsprechen dem Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 7).

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung werden eingehalten:

- Der Standort ist als Erweiterung des Stadtteilzentrums Petershausen-West - Reichenau-/ Schneckenburgstraße bereits enthalten (vgl. Kap. 3).
- In den MU ist kein großflächiger Einzelhandel zulässig und Fahrräder und Zubehör sind als nicht zentrenrelevant eingestuft (vgl. Kap. 5.1).

Darüber hinaus unterstützen die ermöglichten Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend und leisten keine negativen Zielbeiträge. Auch nach Realisierung solcher Vorhaben besteht weiterhin Potenzial zur Stärkung der Innenstadt und der übrigen zentralen Versorgungsbereiche.



Unabhängig davon passt ein Fahrradmarkt thematisch zum vorgesehenen Haupt-Mobilpunkt der Stadt Konstanz.

Im B-Plan sollten festgesetzt werden:

- Für das SO Fahrradmarkt die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m². Zur Sicherstellung des Betriebstyps Fahrradmarkt ist festzusetzen, dass sonstige Sortimente außer Fahrrädern, E-Bikes, Pedelecs und Zubehör auf z.B. maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig sind. Dabei ist - neben der Unzulässigkeit der Festsetzung der Zahl der Betriebe⁴³ - die Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen⁴⁴ zu berücksichtigen.
- Für die MU *könnten* einschränkende Festsetzungen getroffen werden (z.B. Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels bzw. nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel in bestimmten MU), sofern dies der Stadt sinnvoll erscheint. Aus gutachterlicher Sicht zwingend erscheint dies nicht.

⁴³ 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.

⁴⁴ BVerwG: Urteil vom 03.04.08, Az. 4 CN 3/07, insbes. Juris-Rn. 14.