



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 234 "Colsman-Knoten"

Gutachterliche Stellungnahme
zur Verlagerung des Aldi-Marktes
von der Adelheidstraße in die Colsmannstraße
bei gleichzeitiger Schließung
des Aldi-Marktes in der Siemensstraße
in Friedrichshafen

**Bearbeitung:**

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 08. Juli 2026

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 Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) 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. HINTERGRUND	4
2.1 EINZELHANDELSKONZEPTE UND VERTRÄGLICHKEIT.....	4
2.2 VORGABEN DES FRIEDRICHSHAFENER EINZELHANDELSKONZEPTES	5
2.3 INTERPRETATION LANDES-/ REGIONALPLANERISCHER ZIELE	5
2.3.1 Kongruenzgebot.....	5
2.3.2 Beeinträchtigungsverbot: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung	6
2.4 WORST-CASE-ANSATZ	6
2.5 BETRIEBLICHE ECKDATEN	7
2.6 ANGEBOTSSITUATION IN FRIEDRICHSHAFEN	10
3. NICHT GROßFLÄCHIGE REALISIERUNG DES ALDI-MARKTES IM ERSTEN SCHRITT: GENEHMIGUNG NACH § 34 BAUGB	11
4. GROßFLÄCHIGE REALISIERUNG DES ALDI-MARKTES IM ZWEITEN SCHRITT: AUFSTELLUNG DES VBP	12
4.1 VORGABEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	12
4.2 VEREINBARKEIT MIT DEM EINZELHANDELSKONZEPT	15
5. ZUSAMMENFASSUNG UND FESTSETZUNGSVORSCHLAG	17



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Friedrichshafen (knapp 63.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹) ist im LEP zusammen mit Ravensburg und Weingarten als Oberzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben eingestuft².

Die Stadt verfolgt seit vielen Jahren ein Einzelhandelskonzept. Am 29.03.13 wurde das aktuell gültige Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen³ vom Gemeinderat beschlossen. Dieses basiert auf einem Gutachten des Büros Dr. Acocella⁴.

Die Fa. Liebherr Aerospace, die Hubschraubergetriebe herstellt, möchte schon seit längerem ihr Werk in der Adelheidstraße erweitern. Dafür soll die Fläche des bisherigen Aldi-Marktes in der Adelheidstraße 38 genutzt werden.

Nach der Prüfung mehrerer möglicher Standorte, auf die der Aldi-Markt verlagert werden könnte, erschien ein randlich am Zeppelingelände liegender Standort in der Colsmannstraße ("Colsmann-Knoten") südlich der B31 im unbeplanten Innenbereich (faktisches GE/ GI), knapp 3 km westlich des bisherigen Marktes am schnellsten realisierbar.

Hierzu hat das Büro Dr. Acocella 2024 eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt⁵. Inzwischen wurde für das Projekt ein Workshopverfahren durchgeführt und der Gemeinderat hat beschlossen, im Bereich des Colsmann-Knotens einen vorhabenbezogenen B-Plan (VBP) aufzustellen; der Einleitungsbeschluss wurde im Februar 2026 gefasst. Ziel ist es, in diesem Bereich einen gemischten Standort mit Wohnbebauung (drei- bis viergeschossig mit gut 40 Wohneinheiten) und den Aldi-Markt zu ermöglichen, womit der Standort - anders als 2024 - als integriert angesehen werden kann, sodass der Markt nicht mehr in Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt und zum Integrationsgebot stehen würde.

¹ Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes, Stand: 30.09.25.

² LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Bodensee-Oberschwaben - Fortschreibung ohne Kap. 4.2 Energie, Plansatz 2.2.1 (nachrichtliche Übernahme 1).

³ Stadt Friedrichshafen: Instrumentelles Konzept zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung (im Weiteren "Einzelhandelskonzept").

⁴ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Stadt Friedrichshafen - Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Lörrach/ Dortmund, März 2013; vgl. auch bereits AGENDA (seit 1.8.03 Büro Dr. Acocella): Grundlagen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Friedrichshafen, Lörrach, Oktober 2000.

⁵ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung des Aldi-Marktes von der Adelheidstraße in die Colsmannstraße in Friedrichshafen, Lörrach, Juni 2024.



Auf Grund der Lage bildet das Projekt auch einen städtebaulichen Akzent (Stadteingang), der vom Gemeinderat sehr positiv gesehen wird.

Neben dem inzwischen geschlossenen Aldi-Markt in der Adelheidstraße beabsichtigt die Fa. Aldi, auch ihren Markt in der Siemensstraße zu schließen.

Im Hinblick auf eine zeitnahe Ermöglichung des Vorhabens ist ein zweistufiges Vorgehen vorgesehen:

- Zunächst soll für das Projekt ein Baugesuch eingereicht werden, das nach § 34 BauGB beurteilt wird. Dabei sollen die Wohnungen in Form eines Boardinghouse ("gewerbliches Wohnen") beantragt werden, da Wohnen in einem faktischen Gewerbe-/Industriegebiet nicht zulässig ist. Der Aldi-Markt soll nicht großflächig, d.h. mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (= VKF), beantragt werden, wobei eine Reserve (zunächst Lagerraum) für eine mögliche Erweiterung vorgesehen werden soll.
- Im zweiten Schritt soll der VBP aufgestellt werden, durch den allgemeines Wohnen und der Aldi-Markt großflächig mit ca. 1.000 m² VKF ermöglicht werden sollen.

Für die Genehmigung des Baugesuchs wie auch für die Aufstellung des VBP erscheint unsere Stellungnahme von 2024 *grundsätzlich* geeignet - v.a. wenn berücksichtigt wird, dass der damals aufgeführte Widerspruch zum Einzelhandelskonzept sowie der Verstoß gegen das Integrationsgebot bei der aktuell vorgesehenen Kombination mit Wohnen nicht mehr gegeben wäre.

Die Stadt Friedrichshafen hat das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das neben den bereits erwähnten Gutachten für das städtische Einzelhandelskonzept und der bereits erwähnten gutachterlichen Stellungnahme zu einer größeren Zahl einzelner Vorhaben in der Stadt Stellungnahmen bzw. Verträglichkeitsuntersuchungen erarbeitet hat⁶, mit einer aktualisierten gutachterlichen Beurteilung der Verlagerung beauftragt.

Als Grundlage für die vorliegende Stellungnahme wurde die Stellungnahme von 2024 verwendet.

⁶ Z.B. Gutachterliche Grundlage für den Wettbewerb "Altes Zoll-Areal und Kirchplatz" (2021), Verkleinerung Media-Markt (2020/ 2021), Lebensmittel Jettenhausen (2018), Erweiterung Lidl Ravensburger Straße (2015 und 2017), Lebensmittler Ailingen (2014), Baumarkt Markdorf (2013), Möbelmarkt (2013), Bodensee-Center (2000).



Da durch den VBP großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden soll, sind die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten.

Aus diesem Grund wurde ein zweistufiges Vorgehen vereinbart:

- Zunächst wurde die aktualisierte Stellungnahme im Entwurf erarbeitet. Dieser wurde mit der Bitte um Rückäußerung zur Verwendbarkeit im weiteren Verfahren an das Regierungspräsidium Tübingen und den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben übermittelt.
- Erst nach deren Rückäußerung wurde die vorliegende endgültige Stellungnahme unter Berücksichtigung von Änderungs-/ Ergänzungswünschen fertig gestellt.

Auf diese Weise können überflüssige Stellungnahmen im weiteren Verfahren erfahrungsgemäß vermieden werden.

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 zunächst als Grundlage für die Entscheidung nach § 34 BauGB dienen, aber auch im B-Planverfahren verwendet werden kann.



2. HINTERGRUND

2.1 Einzelhandelskonzepte und Verträglichkeit

Einzelhandelskonzepte wie das Friedrichshafener 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 sind darüber hinaus die verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung zu beachten.
- Bei Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes ist bei der Aufstellung eines B-Plans dieses nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB auch 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 Vorgaben des Friedrichshafener Einzelhandelskonzeptes

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen ist zentrenrelevanter Einzelhandel *grundsätzlich* nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig⁷. *Ausnahmsweise* ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig; Voraussetzung dafür ist⁸

- ein integrierter Standort,
- eine standortgerechter Dimensionierung,
- eine Verbesserung der Nahversorgungssituation sowie
- die Vermeidung einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen (Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung).

2.3 Interpretation landes-/ regionalplanerischer Ziele

2.3.1 Kongruenzgebot⁹

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwar formal nach Ablauf der Siebenjahresfrist außer Kraft getreten, aber weiter als Auslegungshilfe geeignet ist, präzisiert das Kongruenzgebot 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."*¹⁰

Damit soll eine im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde zu große Dimensionierung eines Vorhabens verhindert werden.

Allerdings ist u.E. der Begriff des *"betriebswirtschaftlich angestrebten Einzugsbereichs"* problematisch: In einzelnen Gebieten - beispielsweise in Nähe zu einer Landes- oder Regionsgrenze - kann die *tatsächliche* Umsatzherkunft bestehender Betriebe (und damit auch diejenige neuer Betriebe) von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs deutlich höher liegen als die genannten 30%. Da die-

⁷ Auch zum Folgenden Einzelhandelskonzept, Ziff. D.1 (S. 9).

⁸ Vgl. auch zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 111f.

⁹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.7.0 (Ziel 6).

¹⁰ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



ser Anteil nicht proportional mit der Größe korreliert, wäre in solchen Gebieten keinerlei großflächiger Einzelhandel zulässig.

Dies kann u.E. nicht die Absicht des Plangebers gewesen sein. **Entscheidend für die im Verhältnis zur zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde adäquate Dimensionierung eines Vorhabens ist deshalb die Frage, ob ein Vorhaben sozusagen existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen ist.**

2.3.2 Beeinträchtigungsverbot¹¹: Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung

Zwar gibt der Einzelhandelserlass Anhaltswerte für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes an, aber aus diesen Werten ergibt sich u.E. nicht, dass sie in jedem Fall auch *zu ermitteln* sind. **Wenn auch ohne entsprechende Berechnungen (i.d.R. eine Gravitation) abgeleitet werden kann, dass eine Unverträglichkeit auszuschließen ist, erscheint die Ermittlung der genauen Höhe als überflüssiger Aufwand.**

Dabei ist ein Verzicht auf eine Ableitung konkreter Umverteilungswerte mittels einer Auswirkungsanalyse (oder sogar jeglicher Verzicht auf Berechnungen) nicht ungewöhnlich: Bei allen Beteiligten bestehen Vorstellungen darüber, dass es eine bestimmte Größe von Einzelhandelsgeschäften gibt, bei der eine Unverträglichkeit (auch im Sinne des § 2 (2) BauGB) auszuschließen ist - auch ohne Kenntnis des konkret zu erwartenden Umverteilungswertes.

Dies gilt im Fall einer Genehmigung nach § 34 BauGB analog für mögliche schädliche Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entsprechend § 34 (3) BauGB.

2.4 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen - und somit auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit - sollte der Rechtsprechung folgend¹² ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen für das Vorhaben möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit beispielsweise die Auswirkungen auf

¹¹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.7.0 (Ziel 5).

¹² 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).

keinen Fall unterschätzt werden, damit 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 (möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen¹³, 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.

2.5 Betriebliche Eckdaten

Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist deren Planumsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens (Verkaufsfläche) und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab, wobei diese wiederum von der zu erwartenden Sortimentsstruktur abhängig ist.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind¹⁴, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Dies bedeutet, dass jedes (wesentliche) Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen und zu untersuchen ist.

Geplant ist die Verlagerung des bestehenden Aldi-Markts:

- Zunächst bleibt die Größe weitestgehend unverändert gegenüber dem bestehenden Markt in der Adelheidstraße,
- durch den VBP soll eine Erweiterung auf 1.000 m² VKF ermöglicht werden.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG zu diesem Thema: *"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 Grün-*

¹³ Streuumsätze sind Umsätze, die von außerhalb eines Untersuchungsgebietes zufließen.

¹⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.09.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).



den 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.“¹⁵

Sowohl für die Prüfung der Größe (standortgerechte Dimension sowie Kongruenzgebot) als auch für die Prüfung möglicher Schädigungen/ wesentlicher Beeinträchtigungen (§ 34 BauGB bzw. Beeinträchtigungsverbot sowie § 2 (2) BauGB) ist es erforderlich, das Vorhaben auf der **Sortimentsebene** zu konkretisieren.

Im Sinne eines worst-case-Ansatzes (Kap. 2.4) wird dabei unterstellt, dass 90% der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und 10% der Verkaufsfläche auf Angebote aus dem Bereich Drogerie/ Parfümerie entfallen.

Weitere Sortimente wie z.B. Haushaltswaren, Schnittblumen, Tiernahrung etc., die von Lebensmitteldiscountern i.d.R. in geringem Umfang angeboten werden, werden auf Grund des worst-case-Ansatzes nicht berücksichtigt.

In Lebensmitteldiscountern sind darüber hinaus regelmäßig - hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende - Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch sonstiger zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten.

Damit handelt es sich bei großflächiger Realisierung um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das zur Nahversorgung erforderlich ist, und somit ausnahmsweise auch an einem Standort außerhalb der Vorranggebiete zulässig ist¹⁶.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente¹⁷; gemäß Einzelhandelserlass handelt es sich um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente¹⁸; gemäß Regionalplan handelt es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente¹⁹.

¹⁵ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

¹⁶ Regionalplan, Plansatz 2.7.1 (Ziel 4).

¹⁷ Einzelhandelskonzept, Ziff. D; vgl. auch Büro Dr. Acocella 2013, Tab. 7 (S. 110).

¹⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

¹⁹ Regionalplan, Begründung zu Plansatz 2.7.1, Tab. B 4.

Für den B-Plan schlagen wir bei der Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen (die wir empfehlen) vor, einen **Flexibilisierungsansatz** zu verfolgen, wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen bereits implizit enthalten ist²⁰: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen²¹. Dies kann mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. je max. 50 m² VKF ermöglicht²².

Durch einen solchen "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung im Vorhaben eine Änderung des B-Plans (bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung) erforderlich.

Bei der anfänglichen nicht großflächigen Realisierung können diese Eckdaten auch in der Baugenehmigung vorgegeben werden.

Im Hinblick auf den worst-case-Ansatz wird die durchschnittliche bundesweite Flächenleistung von Aldi-Märkten im Jahr 2024 von rd. 9.650 €/ m² VKF angesetzt²³.

Damit errechnet sich

- bei 800 m² VKF ein maximaler Planumsatz von rd. 7,7 Mio. € (rd. 6,9 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,8 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie²⁴); da in diesem Fall keine Erweiterung erfolgt, ist auch nicht mit einem wesentlichen Zusatzumsatz zu rechnen, dies gilt erst recht, wenn die Schließung des Aldi-Marktes in der Siemensstraße berücksichtigt wird;
- bei 1.000 m² VKF ein maximaler Planumsatz von rd. 9,7 Mio. € (rd. 8,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,0 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfü-

²⁰ Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. von Haushaltswaren, Schnittblumen, Tiernahrung oder Aktionswaren) bereits zu einem Überschreiten der gesamten Verkaufsfläche.

²¹ Im Gegensatz dazu wird bei einem starren B-Plan die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt.

²² Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch ebenfalls in einem Lebensmitteldiscounter zu findende Sortimente wie Haushaltswaren, Blumen oder Tiernahrung sowie Aktionswaren mit abgedeckt.

²³ bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2025/26, S. 48f. Diese liegt um rd. 21% über der von Lebensmitteldiscountern im Durchschnitt erreichten Flächenleistung von rd. 7.950 €/ m² VKF; eigene Berechnungen auf Grundlage EHI Retail Institut nach www.handelsdaten.de

²⁴ Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.



merie) im erweiterten Aldi-Markt; davon stellen rd. 1,9 Mio. € (rd. 1,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,2 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie) zusätzlichen Umsatz dar, der allein umverteilungswirksam wird - wobei dies wiederum einen worst case darstellt, da unberücksichtigt bleibt, dass bei Erweiterungen von einem Rückgang der Flächenleistung auszugehen ist; wird die Schließung des Aldi-Marktes in der Siemensstraße berücksichtigt, so entsteht kein zusätzlicher Umsatz.

2.6 Angebotssituation in Friedrichshafen

Im Hinblick auf überschlägige Aussagen zu den Auswirkungen ist die Angebotssituation in der Stadt Friedrichshafen von Bedeutung.

Zwar haben die Daten (Erhebung März bis Mai 2012²⁵) ein sehr hohes Alter. Aber diese können in Anbetracht eines maximalen zusätzlichen Umsatzes von rd. 1,9 Mio. € (rd. 1,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,2 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie; vgl. Kap. 2.5) durchaus herangezogen werden (vgl. auch Kap. 4.1) - vor allem wenn berücksichtigt wird, dass wegen der Schließung des Aldi-Marktes in der Siemensstraße nicht mit einem zusätzlichen Umsatz zu rechnen ist.

- Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel wurde auf knapp 21.000 m² VKF (davon gut die Hälfte an nicht integrierten Standorten) ein Umsatz von knapp 100 Mio. €,
- im Bereich Drogerie/ Parfümerie auf rd. 3.500 m² VKF (davon gut drei Fünftel an nicht integrierten Standorten) ein Umsatz von knapp 15 Mio. € erzielt²⁶.

Um den Umsatz allerdings nicht zu hoch auszuweisen, wurden die Daten zusätzlich für die Kernstadt Friedrichshafen (ohne Stadtteile) ausgewertet:

- Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel wurde auf gut 17.000 m² VKF (davon knapp die Hälfte an nicht integrierten Standorten) ein Umsatz von gut 80 Mio. €,
- im Bereich Drogerie/ Parfümerie auf rd. 3.000 m² VKF (davon nahezu drei Fünftel an nicht integrierten Standorten) ein Umsatz von rd. 13 Mio. € erzielt.

²⁵ Vgl. Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., S. 13.

²⁶ Vgl. Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., Tab. A - 2 (S. 151) sowie Tab. A - 11 (S. 157).



3. NICHT GROßFLÄCHIGE REALISIERUNG DES ALDI-MARKTES IM ERSTEN SCHRITT: GENEHMIGUNG NACH § 34 BAUGB

Beim Umfeld des vorgesehenen Standortes handelt es sich angesichts der vorhandenen Nutzungen um ein faktisches GE.

Da in einem GE Einzelhandel zulässig ist, kommt der Aldi-Markt grundsätzlich in Frage.

Bei Erweiterungen bestehender Betriebe reicht im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen/ Schädigungen das Abstellen auf den mit der Erweiterung verbundenen *zusätzlichen* Umsatz aus, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (wieder-erstellte) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus²⁷.

Dies kann auf Verlagerungen übertragen werden - sofern es sich auch im baurechtlichen Sinne um eine Verlagerung handelt, d.h. das Baurecht für den Altstandort zurückgegeben wird.

Da bei einer nicht großflächigen Realisierung nahezu keine zusätzlichen Umsätze zu erwarten sind, können schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden - erst recht, wenn berücksichtigt wird, dass der Aldi-Markt in der Siemensstraße geschlossen werden soll.

Somit erscheint aus gutachterlicher Sicht eine Genehmigung nach § 34 BauGB möglich. Dabei sollte im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden, dass ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel zulässig ist.

Das Baurecht für den Altstandort muss (aktiv) zurückgegeben werden.

²⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.



4. GROßFLÄCHIGE REALISIERUNG DES ALDI-MARKTES IM ZWEITEN SCHRITT: AUFSTELLUNG DES VBP

Wenn der Markt im zweiten Schritt großflächig realisiert werden soll, ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich, da keine Atypik vorliegt. Nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist dabei das Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.1).

4.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Angesichts der durch den VBP ermöglichten großflächigen Realisierung ist neben der Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 4.2) zu prüfen, ob der erweiterte Markt die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung einhält.

- Standort des Planvorhabens ist die Stadt Friedrichshafen, der im LEP zusammen mit Ravensburg und Weingarten die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugewiesen ist²⁸. Somit wird das **Konzentrationsgebot**²⁹, das im Einzelhandels-erlass als erster Teil des Kongruenzgebots aufgeführt ist³⁰, **eingehalten**.
- Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, können **auch außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte** zugelassen werden³¹ (vgl. Kap. 2.5).

Dass der Markt als für die Nahversorgung erforderlich angesehen werden kann, ergibt sich zunächst daraus, dass im Bereich des Planstandortes eine **Nahversorgungslücke** besteht³²: Das SB-Warenhaus im Bodensee-Center findet sich etwa 700 m östlich des Standortes, das früher in der Faberstraße vorhandene Feinkostgeschäft wurde inzwischen geschlossen, der Supermarkt in Jettenhausen liegt mehr als 800 m nordwestlich des Planstandortes.

Darüber hinaus kann der Markt als **standortgerecht dimensioniert** angesehen werden (vgl. Kap. 4.2): Sofern auf ein Umfeld von 1 km abgestellt wird, reicht die in diesem vorhandene Kaufkraft aus, um den Planumsatz zu bedienen.

Somit kann das Vorhaben als zur Nahversorgung erforderlich angesehen werden: Der Markt ist an dieser Stelle nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten.

²⁸ LEP 2002, Plansatz 2.5.8 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.2.1 (nachrichtliche Übernahme 1).

²⁹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.7.0 (Ziel 2).

³⁰ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

³¹ Regionalplan, Plansatz 2.7.1 (Ziel 4).

³² Vgl. Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., Karte 18 (S. 77).

- Das **Integrationsgebot**³³, nach dem der Markt einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen muss, wird - anders als zunächst - angesichts der im Vorhaben geplanten Wohnbebauung **eingehalten**³⁴.
- **Darüber hinaus würde der erweiterte Markt das Kongruenzgebot**³⁵ **einhalten**: Wenn er schon nicht *existenznotwendig* auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des 1.000 Meter-Umkreises angewiesen ist (vgl. dazu Kap. 4.2), ist er erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt oder gar von außerhalb des Verflechtungsbereichs angewiesen - und schon gar nicht in einer Größenordnung, die der Einzelhandelserlass als Kennzeichen für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt³⁶.
- 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 beeinträchtigen³⁷.

Bei der maximal angestrebten Erweiterung auf 1.000 m² VKF ist mit einem unter worst-case-Aspekten abgeleiteten maximalen zusätzlichen Umsatz von rd. 1,9 Mio. € (rd. 1,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,2 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie) zu rechnen (vgl. Kap. 2.5); wird die Schließung des Aldi-Marktes in der Siemensstraße mit berücksichtigt, so ist mit keinerlei zusätzlichen Umsätzen zu rechnen.

³³ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel), vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2; Regionalplan, Plansatz 2.7.0 (Nachrichtliche Übernahme 7).

³⁴ Auch im Hinblick auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten, die zur Nahversorgung erforderlich sind, außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist erforderlich, dass der Standort städtebaulich integriert ist; vgl. Regionalplan, Plansatz 2.7.1 (Ziel 4).

³⁵ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4 sowie Regionalplan, Plansatz 2.7.0 (Ziel 6).

³⁶ Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 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."* Der Einzelhandelserlass trifft dabei selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keine andere Regelung als den Bezugsraum Verflechtungsbereich, d.h. vorliegend zumindest den Mittelbereich von Friedrichshafen.

³⁷ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.7.0 (Ziel 5).



Der bestehende Einzelhandel in der Kernstadt erzielte im Jahr 2012 einen Umsatz von gut 80 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 13 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie (vgl. Kap. 2.6).

Wird der maximale zusätzliche Planumsatz mit dem Bestandsumsatz verglichen, so ergibt sich eine Relation von rd. 2% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und von weniger als 2% im Bereich Drogerie/ Parfümerie. Umverteilungen in dieser Höhe würden ausgelöst, wenn der *gesamte* zusätzliche Umsatz *ausschließlich* in der Kernstadt zu Umverteilungen führen würde, mithin keinerlei Streuumsätze erzielt würden und keinerlei Umverteilungen außerhalb der Kernstadt wirksam würden (ein auszuschließender rein theoretischer Extremfall). Selbst wenn zentrale Versorgungsbereiche überdurchschnittlich von Umverteilungen betroffen sein sollten³⁸, würden diese weit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen von ca. 10%³⁹ und auch deutlich unter dem bisweilen herangezogenen niedrigeren Anhaltswert von 7% bleiben.

Da die Umverteilungen im Standortstadtbereich (hier: Kernstadt Friedrichshafen) regelmäßig am höchsten sind, sind auch für die übrigen Stadtteile sowie für Nachbargemeinden wesentliche Beeinträchtigungen auch ohne vertiefte Untersuchung auszuschließen.

Selbst wenn der Umsatz in der Kernstadt seit der Erhebung 2012 eingebrochen sein sollte, ist ein Rückgang des Umsatzes um mehr als 50% auszuschließen, so dass auch eine Aktualisierung der Daten kein anderes Ergebnis erbringen würde.

Damit kann **auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen** werden.

Dann wird **auch § 2 (2) BauGB eingehalten**.

Der durch den vorgesehenen B-Plan ermöglichte Lebensmittelmarkt steht somit in Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

³⁸ Bei von uns durchgeführten Gravitationsrechnungen liegen die Umverteilungen gegen einzelne Standorte in einer Stadt maximal um 15% über dem Wert der städtischen Umverteilungen.

³⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3 für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente.

4.2 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept

Bezüglich der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept ist zunächst festzuhalten, dass ein Lebensmittelmarkt wie der Aldi-Markt weit überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet (vgl. Kap. 2.5).

Weiter befindet sich das Vorhaben angesichts der bei dessen Realisierung vorgesehenen Wohnbebauung an einem integrierten Standort.

Darüber hinaus besteht im Umfeld des Planstandortes eine Nahversorgungslücke⁴⁰: Durch die Ansiedlung des Aldi-Marktes würde die Nahversorgungssituation verbessert⁴¹.

Schließlich wurde in Kap. 4.1 dargelegt, dass das Beeinträchtigungsverbot bei einer Erweiterung auf 1.000 m² VKF eingehalten wird. Somit kann eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche bzw. bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ausgeschlossen werden.

Damit ist nach dem Einzelhandelskonzept eine ausnahmsweise Zulässigkeit möglich, sofern der Markt standortgerecht dimensioniert ist (vgl. Kap. 2.2).

Bezüglich der standortgerechten Dimensionierung ist das Folgende festzuhalten.

- Bei der angestrebten Erweiterung auf 1.000 m² VKF ist mit einem unter worst-case-Aspekten abgeleiteten maximalen *gesamten* Umsatz von rd. 9,7 Mio. € (rd. 8,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,0 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie) zu rechnen (vgl. Kap. 2.5).
- Wird dieser mit der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich (500 Meter Umkreis bzw. 700 Meter Realdistanz) - rd. 2,1 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,2 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie - verglichen, zeigt sich, dass der Planumsatz mehr als das Vierfache der aktuell vorhandenen Kaufkraft erreicht. Diese Relation würde sich auch nicht wesentlich reduzieren, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner der vorgesehenen 40 Wohneinheiten berücksichtigt würden.
- Beim Abstellen auf einen erweiterten Nahbereich (1 km Umkreis) - dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft von rd. 32,1 Mio. € im Bereich

⁴⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella 2013, a.a.O., Karte 18 (S. 77).

⁴¹ Da sich im Umfeld derzeit weit überwiegend gewerbliche Nutzungen finden, fällt diese Verbesserung quantitativ jedoch gemessen daran nur gering aus. Für die Einwohnerinnen und Einwohner der vorgesehenen Wohnbebauung stellt der Markt allerdings ein zu Fuß erreichbares Nahversorgungsangebot dar.



Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 3,5 Mio. € im Bereich Drogerie/ Parfümerie - ergibt sich aber schon ohne Berücksichtigung der vorgesehenen Wohneinheiten nur ein Anteil von gut einem Viertel an der Kaufkraft. Dieser bleibt deutlich unter dem Marktanteil von Lebensmitteldiscountern (2024 rd. 46,6%).

Damit kann die standortgerechte Dimension als noch gegeben angesehen werden.

Der durch den vorgesehenen B-Plan ermöglichte Lebensmittelmarkt steht somit in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen.

5. ZUSAMMENFASSUNG UND FESTSETZUNGSVORSCHLAG

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Stellungnahme abgeleiteten quantitativen Bewertungen wurde ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt (vgl. Kap. 2.4).

Die im ersten Schritt nicht großflächig vorgesehene Realisierung des Marktes (d.h. inkl. evtl. Backshop/ Café unter 800 m² VKF) **kann nach § 34 BauGB genehmigt werden** (Kap. 3).

Dabei sollte im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden, dass ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel zulässig ist, insbesondere um eine Ansiedlung sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandels zu verhindern.

Die im zweiten Schritt vorgesehene großflächige Realisierung, für die die Aufstellung eines B-Plans zwingend erscheint (Kap. 4), kann durch den vorgesehenen vorhabenbezogenen B-Plan ermöglicht werden.

Die Ziele der Regional- und Landesplanung sind eingehalten (Kap. 4.1).

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht dem Konzentrationsgebot, da der Stadt Friedrichshafen die zentralörtliche Funktion eines Teil-Oberzentrums zugewiesen ist.
- Zwar liegt der Standort außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Aber Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, können auch außerhalb dieser - an integrierten Standorten - zugelassen werden: Das Planvorhaben kann als zur Nahversorgung erforderlich angesehen werden.
- Das Integrationsgebot wird angesichts der inzwischen im Vorhaben geplanten Wohnbebauung eingehalten.
- Das Vorhaben ist nicht einmal existenznotwendig auf den Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Umkreises von 1 km angewiesen. Damit ist es erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt oder gar des Verflechtungsbereichs angewiesen. Das Kongruenzgebot wird ebenfalls eingehalten.
- Auch ohne vertiefte Untersuchung ist eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung - sowohl in Friedrichshafen als auch in benachbarten Gemeinden - auszuschließen. Eine vertiefte Untersuchung würde lediglich eine Prognose der konkreten Höhe der Umverteilungen erbringen - mit Sicherheit auszuschließen sind aber Umverteilungen in einer Höhe, die eine Unverträglichkeit bedeuten.

Somit wird auch § 2 (2) BauGB eingehalten.



Das Vorhaben entspricht dem Einzelhandelskonzept: Die Ausnahmeveraussetzungen für eine Ansiedlung außerhalb der Zentren der Stadt sind erfüllt.

- Im Vorhaben werden weit überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten (vgl. auch Kap. 2.5),
- das Vorhaben befindet sich angesichts der bei dessen Realisierung inzwischen vorgesehenen Wohnbebauung an einem integrierten Standort,
- das Vorhaben dient - wenn auch quantitativ in eher geringem Ausmaß, in jedem Fall aber für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner - der Verbesserung der Nahversorgungssituation,
- die standortgerechte Dimension kann als noch eingehalten angesehen werden und
- eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche bzw. bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, kann ausgeschlossen werden.

Das **Baurecht für den Altstandort Adelheidstraße** ist in jedem Fall **zurückzugeben**:

Nur in diesem Fall kann bezüglich der Auswirkungen ausschließlich auf die unveränderte Größe bzw. auf die entsprechende Erweiterung abgestellt werden.

Für den Standort Siemensstraße erscheint dies zwar nicht zwingend; aber würde auch für diesen das Baurecht zurückgegeben, wären keinerlei Umverteilungswirkungen mehr zu erwarten.

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

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der realisierten Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche),
- für sonstige Sortimente *kann* jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung),
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Aktionswaren (z.B. 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche).