

Nutzungskonzeption
für das Bahnhofsviertel in
L E U T K I R C H

Ergänzung zur GMA-Untersuchung aus dem Jahr 2002
im Auftrag der Stadt Leutkirch

Projektleitung:
Dipl. Geogr. Gerhard Beck

Gesamtverantwortung:
Dipl. Kfm. Paul Vogels

1. Aufgabenstellung

Im Juli 2002 hat die GMA eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leutkirch vorgelegt. Darin wurden die wesentlichen Leitlinien des früheren Einzelhandelskonzeptes aktualisiert und fortgeschrieben. In den Grundzügen wurde das bisherige Einzelhandelskonzept bestätigt. Demzufolge genießt die Innenstadt von Leutkirch eindeutige Priorität bei der Handelsentwicklung. Folglich wurden sog. zentrenrelevante Handelsnutzungen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Bereits im Jahr 2002 zeichnete sich ab, dass das Bahnhofsviertel zukünftig die wichtigste innerstädtische Entwicklungsfläche sein wird. Entsprechend wurde für das Bahnhofsviertel ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs schlug eine umfangreiche Bebauung des Areals mit einer gemischten Nutzung vor. Insbesondere wurden auch in größerem Umfang Büro- und Wohnbauflächen vorgesehen.

Auf Grund der immobilienwirtschaftlichen Situation ist derzeit jedoch kaum eine Nachfrage hinsichtlich den Nutzungsformen Wohnen und Büros gegeben. Lediglich im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen bestehen Vermarktungschancen. Da das Bahnhofsviertel gemäß der „Satzung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen“ der Stadt Leutkirch zum abgegrenzten Innenstadtbereich zählt, kann das Bahnhofsviertel grundsätzlich auch für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen werden. Entsprechende Empfehlungen finden sich auch in der GMA-Untersuchung aus dem Jahr 2002 (vgl. S. 39 f.). Damals konnten angesichts des Projektstandes jedoch nur erste Empfehlungen formuliert werden.

Im Rahmen der vorliegenden Ergänzung zum GMA-Gutachten aus dem Jahr 2002 soll nun ein Nutzungskonzept für das Bahnhofsviertel entwickelt werden. Die vorzuschlagenden Nutzungen sollen folgenden Anforderungen genügen:

- Die Nutzungen müssen marktfähig sein, d.h. die vorgeschlagenen Nutzungen und ihre jeweiligen Größenordnungen müssen vor dem Hintergrund der derzeitigen immobilienwirtschaftlichen Situation und unter Berücksichtigung der speziellen Daten der Stadt Leutkirch vermarktbar sein.

- Die vorgeschlagenen Nutzungen sollen keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Innenstadtstrukturen von Leutkirch haben, d.h. die Nutzungen sollen eine **Weiterentwicklung und Ergänzung** der bisherigen Innenstadtstrukturen ermöglichen, ohne durch negative Auswirkungen den vorhandenen Bestand zu gefährden.

Im Idealfall soll das Nutzungskonzept damit eine Weiterentwicklung der Einkaufsattraktivität der Stadt Leutkirch insgesamt ermöglichen. Im Vordergrund der Analyse stehen zunächst Einzelhandelsnutzungen. Zu einem späteren Zeitpunkt können durchaus ergänzende Nutzungen außerhalb des Einzelhandels hinzukommen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt zeigt sich jedoch sehr deutlich, dass ohne eine Handelsnutzung eine kurz- und mittelfristige Vermarktbarkeit der Flächen nicht gegeben ist. Die im Folgenden vorzuschlagenden Handelsnutzungen könnten somit **Initialwirkung** entfalten, in deren Folge zu einem späteren Zeitpunkt auch weitere Nutzungen außerhalb des Einzelhandels auf dem Areal angesiedelt werden könnten.

2. Einordnung und Funktion des Bahnhofsviertels in der innerstädtischen Zentrenstruktur

Planungsrechtlich zählt das gesamte Bahnhofsviertel gemäß „Satzung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen“ zum Innenstadtbereich von Leutkirch. Funktional sind die Verknüpfungen zum Hauptgeschäftsbereich allerdings nur mit Einschränkungen gegeben. Eine fußläufige Anbindung des Bahnhofsviertels kann v.a. über die Lindenstraße erfolgen. Hier besteht über die Kornhausgasse eine unmittelbare Anbindung an die bestehenden Hauptgeschäftsbereiche. Eine weitere Anbindung ist über die Wangener Straße und den Postplatz möglich. Damit ist grundsätzlich eine fußläufige Anbindung an bestehende Geschäftslagen in Leutkirch gegeben, wenn auch die Distanzen und die Trennwirkung der Unteren Grabenstraße zu berücksichtigen sind. Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses sind geeignete Maßnahmen zu formulieren, wie diese Möglichkeiten der fußläufigen Anbindung optimiert werden können.

Die Verkehrsanbindung des Bahnhofsviertels ist generell unproblematisch. Durch Poststraße und Karlstraße bestehen leistungsfähige Verkehrsstrassen, die grundsätzlich geeignet sind, den zusätzlichen Kundenverkehr aufzunehmen. Über Details wie mögliche Zu- und Abfahrten, Abbiegespuren etc. kann an dieser Stelle noch nicht vertiefend diskutiert werden. Grundsätzlich erscheint jedoch eine Anbindung über die Poststraße unproblematisch.

Das Bahnhofsviertel ist somit grundsätzlich für Einzelhandelsnutzungen geeignet. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Lage im planungsrechtlich abgegrenzten Innenstadtbereich
- herstellbare fußläufige Anbindung an bestehende Geschäftslagen
- verkehrstechnisch unproblematische Erschließung
- umfassende Flächenkapazitäten, die für heutige Anforderungen an moderne Betriebstypen des Einzelhandels geeignet sind.

Insbesondere der letztgenannte Punkt verdient eine weitere Betrachtung. Innerhalb der historischen Altstadt von Leutkirch sind auf absehbare Zeit keine Flächenpotenziale aktivierbar, die z.B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes ermöglichen würden. In zahlreichen anderen Städten mit ähnlicher Ausgangssituation (historische Bausub-

stanz usw.) musste daher bei der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten oder größeren Fachmärkten auf Standorte auf der sog. „Grünen Wiese“ ausgewichen werden. In Leutkirch stehen jedoch als **Alternative zur „Grünen Wiese“** mit dem Bahnhofsviertel innenstadtnahe Flächen zur Verfügung, die auch für großflächige Angebotsformen geeignet sind.

Trotz dieser positiven Beurteilung der Standortqualitäten wurde bereits in der GMA-Untersuchung aus dem Jahr 2002 festgestellt, dass dennoch **nur ausgewählte Einzelhandelsnutzungen** für die Ansiedlung im Bahnhofsviertel geeignet sind. In erster Linie sind dies großflächige Angebotsformen, für die in der historischen Innenstadt keine ausreichenden Flächenpotenziale bereitgestellt werden können. Nach wie vor lautet unsere Empfehlung, auf kleinstrukturierten Einzelhandel (typische Fachgeschäfte mit 50 – 250 m² Verkaufsfläche) im Bahnhofsviertel weitgehend zu verzichten.

Die Zielsetzung für die Entwicklung des Bahnhofsviertels lautet damit folgendermaßen:

- Bereitstellung größerer zusammenhängender Flächenangebote, wie sie für moderne Fachmarktkonzepte erforderlich sind
- gleichzeitige Sicherung des bestehenden Facheinzelhandels im traditionellen innerstädtischen Geschäftszentrum.

Unabhängig von der Dimensionierung und der Branchenstruktur möglicher Einzelhandelsnutzungen im Bahnhofsviertel ist zunächst festzuhalten, dass das Bahnhofsviertel als **Fachmarktstandort** entwickelt werden soll. Fachmärkte sind wie folgt definiert:

„Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger und im Allgemeinen ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z.B. Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z.B. Möbelfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet. Discountorientierte Fachmärkte verzichten oft auf Beratung und Dienstleistung zu Gunsten niedriger Preise.“¹

Wie bereits in der GMA-Untersuchung aus dem Jahr 2002 dargestellt, bestehen in Leutkirch durchaus Entwicklungsmöglichkeiten für bestimmte Fachmarktsortimente (vgl. z.B. die damals diskutierte Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes). Fachmärkte sind derzeit die am stärksten wachsende Sparte in der gesamten Einzelhandelslandschaft.

Das Bahnhofsviertel bietet damit die Chance, diese Fachmarktentwicklung für die Stadt Leutkirch aufzunehmen und an einem innerstädtischen Standort zu konzentrieren. Da sich Fachmärkte auf Grund ihrer Flächenansprüche in anderen Städten i.d.R. in Gewerbegebieten oder Ausfallstraßen ansiedeln (vgl. z.B. Ansiedlung Feneberg in Isny, Fachmarktentwicklung Ravensburger Straße in Wangen, Fachmarktentwicklung Bürgermoos in Tettang usw.), bietet sich in Leutkirch eine außergewöhnliche Chance, diese expansiven Fachmärkte an einem innerstädtischen Standort zu konzentrieren.

Im Folgenden wird aufbauend auf den Kaufkraft- und Branchenanalysen der GMA-Untersuchung 2002 ein Konzept entworfen, in welchem Umfang und mit welchen Branchen entsprechende Fachmärkte im Bahnhofsviertel innenstadtverträglich angesiedelt werden können.

¹ Vgl. Katalog E: Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft. Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln.

3. Entwicklungspotenziale für die Stadt Leutkirch

In der Untersuchung aus dem Jahr 2002 wurde deutlich, dass angesichts einer leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Leutkirch durchaus Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen bestehen. In einer Prognose wurde ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf von 3.700 – 4.500 m² bis zum Jahr 2010 ermittelt. Laut damaliger Prognose entfallen davon

- 1.200 – 1.500 m² auf Lebensmittel
- 2.500 – 3.000 m² auf Nichtlebensmittel-Sortimente.

Konkret wurden Entwicklungspotenziale im Bereich Lebensmittel (v.a. Lebensmittel-Discountmarkt) sowie in den Bereichen Bekleidung und Elektrowaren festgestellt.

An diesen Ergebnissen soll sich auch die Entwicklungskonzeption für das Bahnhofsviertel orientieren. Im Einzelnen sind die Branchen folgendermaßen zu bewerten:

- **Lebensmittel**

Der Standort Bahnhofsviertel eignet sich insbesondere für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Bereits im Jahr 2002 wurde ein Entwicklungsspielraum für Lebensmittelmärkte in zweierlei Hinsicht aufgezeigt. Erstens sind **die Lebensmittel-Discountmärkte** in Leutkirch unterrepräsentiert. Bundesweit bekannte Unternehmen der Lebensmittel-Discounter wie Lidl oder Plus und Penny sind in Leutkirch nicht vertreten. Durch die Schließung der Plus-Filiale in der Marktstraße hat die Innenstadt auch im Lebensmittelbereich weiter an Bedeutung verloren. Insofern besteht in jedem Fall Ansiedlungsspielraum für mindestens einen weiteren Lebensmittel-Discountmarkt.

Aber auch bei den Vollsortimentern sind strukturelle Defizite vorhanden. V.a. der innerstädtische Anbieter Feneberg verfügt über eine nicht mehr ausreichende Verkaufsfläche und eine unzureichende Stellplatzsituation. Der andere innerstädtische Lebensmittelanbieter, Minimal, besitzt zwar eine ausreichende Verkaufsfläche, mit der Tiefgarage jedoch eine nicht zufriedenstellende Stellplatzsituation. Im Hinblick auf die Vollsortimentern wird zwar keine Neuansiedlung empfohlen, jedoch ist eine Verlagerung innerstädtischer Anbieter mit der Möglichkeit einer entsprechenden Vergrößerung und Modernisierung zu prüfen.

In der Summe bedeutet dies, dass im Bahnhofsviertel sowohl ein Lebensmittel-Discountmarkt (Neuansiedlung) als auch ein Vollsortimenter (Verlagerung) geeignet wären, um das innerstädtische Lebensmittelangebot auszubauen bzw. zu modernisieren.

- **Elektrowaren**

In diesem Spektrum besitzt Leutkirch lediglich kleinflächige Anbieter. Auch aus der 2002 durchgeführten Verbraucherbefragung geht hervor, dass Elektrowaren als Defizit gesehen werden. Entsprechend kann die Ansiedlung eines Fachmarktkonzeptes im Bahnhofsviertel empfohlen werden.

- **Bekleidung**

Gemäß Verbraucherbefragung wird im Bekleidungssektor das größte Angebotsdefizit gesehen. Bei der Befragung im Jahr 2002 gab jeder zweite Befragte an, dass in Leutkirch Angebotsdefizite bei Bekleidung vorhanden sind. Auch die Verkaufsflächenausstattung war in den vergangenen Jahren rückläufig. Insofern besteht hier in jedem Fall Ergänzungsbedarf. Allerdings ist zu beachten, dass bei einer entsprechenden Ansiedlung im Bahnhofsviertel die Entwicklungspotenziale für die bestehenden Innenstadtlagen nicht beeinträchtigt werden. Sollte tatsächlich eine Verlagerung von Lebensmittelmärkten (Feneberg, Minimal) stattfinden, würden sich die frei gewordenen Verkaufsflächen ggf. für eine Nachfolgenutzung für Textilfachmärkte anbieten. Insofern besteht im Bekleidungssektor zwar generell Ergänzungsbedarf, eine Neuansiedlung im Bahnhofsviertel hat jedoch mögliche frei werdende Flächenpotenziale in der bestehenden Innenstadt zu berücksichtigen. Insofern ist bezüglich der quantitativen Ausweisung neuer Flächen für Bekleidung im Bahnhofsviertel eine Obergrenze zu definieren.

Somit ergibt sich eine Konzeption, bei der das Bahnhofsviertel in erster Linie als Standort des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels entwickelt wird. Hier kommt sowohl ein Discountmarkt als auch ein sog. Vollsortimenter in Betracht. Diese Nutzungen bilden auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht die sog. Ankernutzungen, um die sich ggf. auch andere Fachmärkte gruppieren lassen.

Aus städtebaulicher Sicht bieten großflächige Lebensmittelmärkte in der Innenstadt die Chance einer zusätzlichen Frequenz für die Innenstadt. Während die regelmäßigen Versorgungseinkäufe (v.a. Kaufmarkt) derzeit überwiegend an der Wangener Straße getätigt werden, kann sich eine zukünftige stärkere Konzentration von Lebensmittelmärkten in der Innenstadt insgesamt positiv für die Frequenz der Innenstadt auswirken.

4. Quantifizierung der Verkaufsflächen

Wie oben dargestellt, sollte eine idealtypische Entwicklung des Bahnhofsviertels mit Einzelhandelsflächen vorzugsweise durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten erfolgen. Ergänzt werden die Lebensmittelmärkte in begrenztem Umfang mit Fachmärkten aus denjenigen Branchen, die derzeit in der Leutkircher Innenstadt unterrepräsentiert sind (v.a. Bekleidung, Elektrowaren).

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sind für entsprechende Fachmarktkonzepte folgende Verkaufsflächengrößen erforderlich:

- **Lebensmittel:**

Ein Lebensmittel-Discountmarkt benötigt eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m². Von der gesamten Verkaufsfläche entfallen ca. 75 % auf Lebensmittel und 25 % auf ergänzende Nonfood-Angebote.

Sollte darüber hinaus die Verlagerung eines Vollsortimenters realisiert werden können, ist dafür eine Verkaufsflächengröße von ca. 2.000 m² erforderlich. Durch die umfassende Artikelzahl eines Vollsortimenters (ca. 12.000 Artikel gegenüber 1.200 Artikeln im Discountmarkt) wird eine wesentlich größere Verkaufsfläche benötigt. V.a. durch die Integration eines Getränkemarktes mit Mehrwegangeboten werden heute Verkaufsflächengrößen von rd. 2.000 m² als zukunftsfähig erachtet.

Insgesamt ergibt sich damit eine Verkaufsfläche für Lebensmittel von ca. 3.000 m². Im Falle einer Verlagerung eines Supermarktes (Feneberg, Minimal) sind jedoch die entsprechenden Bestandsflächen in Abzug zu bringen, so dass die tatsächlich neu entstehenden Flächen im Lebensmitteleinzelhandel deutlich geringer sein werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass seit der GMA-Untersuchung aus dem Jahr 2002 der Plus-Markt in der Marktstraße geschlossen wurde.

- **Bekleidung:**

Die marktüblichen Flächen für Bekleidungsfachmärkte bewegen sich je nach Betreiber zwischen 400 und 1.000 m² VK. Um hier mögliche Überschneidungen mit der Innenstadt zu reduzieren, sollte speziell im Bekleidungssektor eine Obergrenze von maximal 1.000 m² VK für das Bahnhofsviertel formuliert werden. Zum Einen sind in der bestehenden Einkaufslage in Leutkirch bereits einzelne Fachmarktkonzepte vorhanden (z.B. AWG), zum Anderen werden bei einer Verlagerung von Lebensmittelmärkten ggf. geeignete Flächen frei.

- **Elektro:**

Fachmarktkonzepte für Elektrowaren bewegen sich in Klein- und Mittelstädten zwischen 600 und 1.200 m² VK. Da sich die Großflächen-Anbieter Media Markt und Saturn lediglich für Städte ab ca. 50.000 Einwohner interessieren, kommen hier v.a. die Verbundgruppen Red Zac und Expert in Betracht, die entsprechende Fachmarktkonzepte an die Nachfragepotenziale auch kleinerer Städte anpassen.

Insgesamt ergibt sich damit eine Größenordnung von knapp **5.000 m² VK** für zentrenrelevante Sortimente im Bahnhofsviertel. Davon entfallen 3.000 m² auf Lebensmittel. Hiervon ist ggf. nur ein Teil als Neuansiedlung zu interpretieren, da zumindest teilweise mit Verlagerungen zu rechnen ist.

Über die Größenordnung von 5.000 m² hinausgehende Flächen sollten sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränken. Falls es gelingt, auf dem Bahnhofsviertel zusätzliche Sortimente wie Möbel, Küchenstudio oder andere nicht zentrenrelevante Sortimente anzusiedeln, so ist dies grundsätzlich möglich. Hierfür müssen keine Obergrenzen definiert werden.

| Übersicht: Branchenkonzept | | | |
|---|---|--------------------------------|--|
| Branche | Betriebstyp | Verkaufsfläche | Anmerkung |
| Lebensmittel | Discounter (z.B. Lidl, Penny, Plus) | ca. 1.000 m ² | Neuansiedlung |
| Lebensmittel | Vollsortimenter (z.B. Feneberg, Edeka, Minimal, Coop) | ca. 2.000 m ² | Verlagerung bzw. Ersatz |
| Bekleidung | Fachmarkt (z.B. takko, kik, Vögele) | max. 1.000 m ² | Neuansiedlung |
| Elektro | Fachmarkt (z.B. Red Zac, Expert) | ca. 600 – 1.000 m ² | Neuansiedlung, ggf. lokaler Anbieter |
| nicht zentrenre- levante Sorti- mente | Fachmarkt (z.B. Möbel, Küchenstudio) | ohne Beschrän- kung | Verlagerung oder Neuansiedlung |
| Summe | | ca. 5.000 m² | |
| - davon Lebensmittel | | ca. 3.000 m² | |
| Quelle: GMA | | | |

5. Rahmenbedingungen

Zur städtebaulichen Entwicklung des Areals sind bezüglich der Handelsnutzungen folgende Anmerkungen zu formulieren:

- Für Einzelhandelsnutzungen eignet sich innerhalb des gesamten Bahnhofsviertels insbesondere der südliche Bereich entlang der Poststraße. Dieser Teilbereich bietet die besten verkehrlichen Rahmenbedingungen. Der nördliche Bereich in Richtung Bahnhofsgelände ist dagegen gegenüber der Verkehrsachse Poststraße / Karlstraße bereits zurückversetzt.
- Hinsichtlich der Anordnung der verschiedenen Fachmärkte sollte eine Konzeption gewählt werden, die eine gemeinsame Nutzung von Parkieranlagen ermöglicht (im Idealfall Gruppierung der Fachmärkte um einen gemeinsamen Stellplatz). Da sich ein Idealkonzept auf Grund der Flächenverhältnisse (langgestrecktes Areal) wahrscheinlich nicht verwirklichen lässt, ist dennoch darauf zu achten, dass nach Möglichkeit Verbindungen hergestellt werden können (z.B. gemeinsame Zu- und Abfahrt, fußläufige Verknüpfung der Stellplatzanlagen).
- Großzügige Dimensionierung der Stellplatzanlagen. Die Neuansiedlungen sollen dazu beitragen, die Frequenz innerhalb der gesamten Innenstadt zu erhöhen. Dies kann dadurch unterstützt werden, dass durch großzügige Parkieranlagen im Bahnhofsviertel (voraussichtlich auch kostenlose Parkierung) Stellplatzreserven geschaffen werden, die auch von anderen Innenstadtbesuchern genutzt werden. Damit können Austauschwirkungen zwischen Bahnhofsviertel und Innenstadt unterstützt werden.

Aus den obigen Anregungen soll deutlich werden, dass für den Standort Bahnhofsviertel ein Gesamtkonzept auch hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen vorgelegt werden muss. Eine beliebige Aneinanderreihung unterschiedlicher Fachmärkte ohne Abstimmung hinsichtlich Parkierung, Gestaltung, Verkehrsführung usw. muss vermieden werden.

6. Fazit

Zusammenfassend lassen sich folgende Elemente einer Nutzungskonzeption für das Bahnhofsviertel im Hinblick auf mögliche Einzelhandelsnutzungen festhalten:

- Das Bahnhofsviertel bietet grundsätzlich eine geeignete Fläche für die Ansiedlung von Fachmärkten, die auf Grund ihres Flächenbedarfes nicht in der historischen Altstadt von Leutkirch integriert werden können. **Das Bahnhofsviertel soll damit nicht als Konkurrenz zur historischen Innenstadt entwickelt werden, sondern als Alternative zu Fachmarktansiedlungen in den Gewerbegebieten.**
- Durch die gezielte Ansiedlung von Fachmärkten, bei denen Defizite in Leutkirch bestehen, kann die Attraktivität des Einkaufsstandortes Leutkirch insgesamt gestärkt werden. Die GMA-Untersuchung aus dem Jahr 2002 und die Verbraucherbefragung haben Entwicklungspotenziale insbesondere in den Bereichen Lebensmittel, Bekleidung und Elektrowaren aufgezeigt. **Wenn die Branchen zielgerichtet angesiedelt werden, können negative Auswirkungen auf die bestehende Standortstruktur der Leutkircher Innenstadt weitgehend vermieden werden.**
- Das Areal entlang der Poststraße ist gezielt als Fachmarktstandort zu entwickeln. **Kleinflächige Fachgeschäfte sind auszuschließen.**
- **Die eindeutige Schwerpunktsetzung sollte im Lebensmittelsektor liegen.** Hierfür bietet sich die Neuansiedlung eines Discountmarktes und die Verlagerung eines Vollsortimenters an.
- **Andere innenstadtrelevante Sortimente sollten neben dem Lebensmittelangebot lediglich als Ergänzung dienen.** Hierfür ist eine Obergrenze in der Größenordnung von 1.500 – 2.000 m² zu empfehlen.
- Eine darüber hinausgehende Entwicklung von Verkaufsflächen sollte auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt bleiben (z.B. Möbel).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Bahnhofsviertel als **Ergänzung** zu den bestehenden Einkaufslagen im Sinne einer **funktionalen Arbeitsteilung** entwickelt werden soll. Dies bedeutet, dass nur diejenigen Branchen und Betriebsformen im Bahnhofsviertel angesiedelt werden sollen, für die innerhalb der bestehenden historischen Innenstadt keine Entwicklungsmöglichkeiten auf Grund der begrenzten Flächenverfügbarkeiten bestehen.

Das in Leutkirch vorhandene Entwicklungspotenzial für Fachmärkte soll im Bahnhofsviertel gebündelt werden. Damit besteht die Chance, Betriebsformen, die für die Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes Leutkirch generell von Bedeutung sind, an einem innenstadtnahen Standort zu etablieren. Fehlentwicklungen wie in zahlreichen anderen Städten, wo entsprechende Fachmärkte in Gewerbegebieten angesiedelt wurden, können dadurch vermieden werden.