



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Objekt Singen
Georg-Fischer-Straße GmbH & Co. OHG
Riedbachstraße 9
87700 Memmingen

Freiburg i. Br. 30.08.2012
Name Otto Mielke
Durchwahl 0761 208-4695
Aktenzeichen 21-2437/2-5/47
(Bitte bei Antwort angeben)



Jetzt
das Morgen gestalten
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE BADEN-WÜRTTEMBERG

 Raumordnungsverfahren zur Verlagerung und Erweiterung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes ("BAUHAUS") in Singen (Hohentwiel)

Anlagen

Liste der beteiligten Planungsträger

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ergeht folgende raumordnerische Beurteilung:

I. Ergebnis

Das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde stellt nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens fest, dass die von der Firma Objekt Singen Georg-Fischer-Straße GmbH & Co. OHG geplante Umsiedlung und Erweiterung des „BAUHAUS“ - Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Singen (Hohentwiel) unter folgenden Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem geplanten Projekt insbesondere verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Maßgaben sind in den jeweiligen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Marktes darf 15.500 m² nicht überschreiten.

2. Bei den (in Singen) nicht zentrenrelevanten Randsortimenten sind folgende Sortimente und maximalen Verkaufsflächen zulässig:
 - Gartenmöbel/-grills und Zubehör 700 m²
 - Leuchten und Zubehör 450 m²

3. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Verkaufssortimente beträgt max. 550 m². Dabei sind folgende Sortimente und maximalen Verkaufsflächen zulässig:
 - Heimtextilien/Gardinen und Zubehör 200 m²
 - Bilder/Rahmen 165 m²
 - Haushaltswaren 110 m²
 - Arbeitsbekleidung/Schuhe 40 m²
 - Bastelbedarf 30 m²
 - Bücher/Zeitschriften 10 m²

Hinweis:

Es wird empfohlen, dass die Stadt Singen die Einhaltung der unter Ziffer 1 - 3 genannten Maßgaben nach Realisierung des Vorhabens durch geeignete Kontrollen überwacht.

II. Begründung

1. Projektbeschreibung

Vorhabenträgerin der geplanten Maßnahme ist die Gesellschaft „Objekt Singen Georg-Fischer-Straße GmbH & Co. OHG“ in Memmingen. Sie beabsichtigt, für die Firma „BAUHAUS“ an der Georg-Fischer-Straße im Gewerbegebiet „Tiefenreute“ der Stadt Singen einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt zu errichten. Der in der Industriestraße in Singen bereits bestehende „BAUHAUS“-Markt soll im Gegenzug geschlossen werden, so dass es sich bei dem neuen Markt um eine Umsiedlung bei gleichzeitiger Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche handelt.

Am neuen Standort soll nach den Antragsunterlagen auf einer Grundstücksgröße von ca. 46.000 m² eine Verkaufsfläche von insgesamt 15.483 m² realisiert werden. Nachdem das alte „BAUHAUS“ in der Industriestraße über eine Verkaufsfläche von 9.130 m² verfügt, ergibt sich eine Verkaufsflächenerweiterung um 6.353 m². Für den ruhenden Verkehr sind am neuen Standort ca. 430 Kundenparkplätze vorgesehen.

Von der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens sollen 8.162 m² (bisher 7.070 m²) auf den Baumarkt, 3.749 m² auf den Gartenmarkt (bisher 1.660 m²) und 3.572 m² auf den Bereich Baustoffe (bisher 400 m²) entfallen. Dabei sollen die Baustoffe in einer sog. „Drive-In-Arena“ angeboten werden, während sie am bisherigen Standort im Bereich des Baumarktes untergebracht waren. Die „Drive-In-Arena“ besteht aus einer Halle, in der die Waren in größeren Mengen gelagert werden und die von den Kunden mit ihren Fahrzeugen befahren werden kann. Damit entfällt das Laden auf den Einkaufswagen und anschließende Umladen in das Fahrzeug, was den Abtransport von schwerem, sperrigem Material oder auch großen Mengen erleichtert. Gleichzeitig ist der Erwerb von Großgebinden möglich, die in wesentlich größeren Mengen als in herkömmlichen Bau- und Heimwerkermärkten vorgehalten werden. Damit wird deutlich, dass die Zielgruppe dieses Konzepts nicht nur aus Endverbrauchern, sondern vor allem auch aus Handwerkern besteht. Da die Halle ausreichende Zufahrts-, Rangier- und Lademöglichkeiten für Pkws und Kleintransporter bieten muss, entfällt der größte Teil der Hallenfläche nicht auf Verkaufsflächen im engeren

Sinne, sondern auf Fahrbahnen, Halteflächen und Flächen für die umfassende Lagerhaltung, beispielsweise in Form von Hochregalen.

Der Standort des Vorhabens liegt derzeit noch im Außenbereich, so dass der Gemeinderat der Stadt Singen beschlossen hat, durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Tiefenreute II - Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Marktes zu schaffen. Gegenstand des Bebauungsplanes ist nach dem bisher vorliegenden Entwurf im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebiets „Großflächiger Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“, in dem die zulässigen Sortimente und die maximalen Verkaufsflächen im Detail vorgeschrieben werden sollen.

Bereits in einem ersten Abstimmungsgespräch am 15.09.2009 zeichnete sich ab, dass angesichts der Größenordnung des geplanten Vorhabens ein Raumordnungsverfahren im Sinne von § 1 Nr. 19 RoV durchzuführen sein würde. Seitens der Antragstellerin wurde umgehend mit der Vorbereitung der Verfahrensunterlagen begonnen, die jedoch im Laufe der Zeit mehrfach überarbeitet und ergänzt werden mussten. Mit Schreiben vom 19.05.2011 legte die Vorhabenträgerin schließlich die endgültigen Unterlagen vor und beantragte die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens.

2. Verfahren

In der Abstimmungsrunde im September 2009 wurde ein erster Entwurf eines Marktgutachtens der GMA Ludwigsburg diskutiert, das als Grundlage für die Beurteilung der raumordnerisch relevanten Auswirkungen des Vorhabens dienen sollte und das von der Vorhabenträgerin in Auftrag gegeben worden war. Neben der GMA, der Vorhabenträgerin und der Firma BAUHAUS wirkten in dieser Abstimmungsrunde die Stadt Singen, der Regionalverband und die IHK Hochrhein-Bodensee, der Handelsverband Südbaden e.V. sowie das Regierungspräsidium Freiburg mit.

Der ursprüngliche Entwurf des GMA-Gutachtens wurde bis zur Vorlage der endgültigen Fassung im April 2011 in ständiger Abstimmung mit den genannten Verfahrensbeteiligten mehrfach überarbeitet und ergänzt. Dies führte u.a. dazu, dass die GMA in ihrem Gutachten schließlich zwei Varianten, den „Worst Case“ und den „Real Case“ näher untersuchte. Im ersten Fall, der aus den in Abschnitt 3.3 (s.u.) genannten Gründen nach Auffassung des Regierungsprä-

sidioms eher unwahrscheinlich ist, wurde unterstellt, dass der Altstandort des bisherigen Baumarktes wieder mit einem Markt der gleichen Branche belegt wird. In der „Real-Case“-Variante wurde hingegen von der ersatzlosen Schließung des Altstandortes ausgegangen, wobei nur die aus der Verkaufsflächen-erweiterung resultierende zusätzliche Umsatzleistung marktwirksam wird.

Zu erwähnen ist darüber hinaus, dass die GMA in der Endfassung des Gutachtens auf mehrere Kundenwohnerhebungen, die im bestehenden BAUHAUS-Markt zu unterschiedlichen Zeitpunkten durchgeführt worden waren, zurückgreifen konnte.

Nachdem gemäß § 18 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LplG) im Rahmen von Raumordnungsverfahren auch die Umweltauswirkungen eines Vorhabens zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind, legte die Vorhabenträgerin eine vom Büro 365 Grad freiraum + umwelt, Überlingen, erarbeitete „Raumordnerische Umweltverträglichkeitsuntersuchung“ (Stand 11.05.2011) vor.

Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens wurden vom Büro Rapp Trans AG, Basel in einer gutachterlichen Stellungnahme näher untersucht und bewertet.

In einer „allgemeinen verständlichen Zusammenfassung“ hat die Stadt Singen in Zusammenarbeit mit der GMA schließlich die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen gemäß § 18 Abs. 3 LplG zusammengefasst.

Das Raumordnungsverfahren wurde vom Regierungspräsidium mit Schreiben vom 23.11.2011 eingeleitet. Das Schreiben richtete sich an insgesamt 31 möglicherweise durch das Vorhaben berührte Adressaten, darunter 21 Städte und Gemeinden. Von den Kommunen wurden neben der Stadt Singen als Standortgemeinde in erster Linie die benachbarten Mittel- und Unterzentren aus dem engeren Einzugsbereich (Radolfzell, Stockach, Gottmadingen und Engen) angeschrieben. Beteiligt wurden darüber hinaus auch das Oberzentrum Konstanz sowie weitere Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens. Im Zuge der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit wurden auch die Kantone Thurgau und Schaffhausen angehört.

In den Kommunen, in denen mit konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen ist, wurden die o.g. Unterlagen zwischen Dezember 2011 und Februar 2012 gemäß § 19 Abs. 5 LplG öffentlich ausgelegt.

3. Ergebnis der Anhörung

Bedenken gegen das Vorhaben wurden vom Oberzentrum Konstanz, vom Mittelzentrum Radolfzell und vom Unterzentrum Engen vorgetragen. Auch die Industrie- und Handelskammern Hochrhein-Bodensee und Schwarzwald-Baar-Heuberg sowie der Handelsverband Südbaden e.V. äußerten sich kritisch. Von privater Seite gingen ebenfalls ablehnende Stellungnahmen ein, wobei es sich um Wettbewerber aus Konstanz und Radolfzell handelte.

Die Bedenken richteten sich vor allem gegen die Größe des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes, die nicht dem Bedarf des Mittelzentrums Singen entsprechen, aber auch gegen die Methodik des GMA-Gutachtens. Dabei wurde beispielsweise bemängelt, dass die Erhebung bestehender Betriebe im Untersuchungsgebiet unvollständig sei, dass die Zonierung des Einzugsgebiets nicht nachvollzogen werden könne, dass der Bedarf im Baumarkt-Segment für den Mittelbereich Singen nicht aufgezeigt worden sei oder dass die Kundenbefragungen im bestehenden BAUHAUS-Markt nicht überprüfbar seien. Es wurden methodische Unzulänglichkeiten unterstellt, was zu der Vermutung führte, dass die Auswirkungen des Vorhabens über die GMA-Prognose hinausgehen könnte.

Teilweise wurden in den Stellungnahmen auch Themen wie Ersatzaufforstungsflächen, notwendige Waldabstände, Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und Berücksichtigung der Bodenschutzbelange angesprochen. Da es sich bei diesen Punkten um Detailfragen handelt, die weniger auf der Ebene der Raumordnung, sondern vielmehr im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigung) zu berücksichtigen sind, hat das Regierungspräsidium sämtliche Stellungnahmen nachrichtlich auch an die Vorhabenträgerin und an die Stadt Singen in ihrer Funktion als planende Gemeinde bzw. als untere Baurechtsbehörde weitergeleitet.

Die einzelnen zum Teil sehr umfangreichen und detaillierten Stellungnahmen können hier nicht voll inhaltlich wiedergegeben werden. Insoweit ist auf die

Verfahrensakten zu verweisen. Zur besseren Übersicht können die Stellungnahmen aber in

- projektrelevante Äußerungen
- auswirkungsbezogene Äußerungen
- Äußerungen zum Gutachten

eingeteilt werden. Dabei ergibt sich folgendes Bild:

3.1 Stellungnahmen zum Projekt

Von einigen Beteiligten wurde angemerkt, dass die Stadt Singen bereits heute mit Baumärkten ausreichend versorgt sei und deshalb kein Bedarf für einen neuen Markt in der geplanten Größenordnung bestehe. Vom Handelsverband Südbaden e.V. wurde in diesem Zusammenhang vorgetragen, dass die neue Verkaufsfläche zu Lasten des Bestandes gehen müsse, wovon vor allem der Mittelbereich Radolfzell betroffen sei. Nach Auffassung der Stadt Konstanz sei das Objekt für eine Stadt wie Singen vollkommen überdimensioniert und löse einen Verdrängungsprozess aus. Es sei zu befürchten, dass sich um den neuen Baumarkt weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, wodurch mittelfristig ein komplett neues Fachmarktzentrum entstehen könne.

Zu diesen Bedenken ist festzuhalten, dass die Raumordnung kein Instrument der Bedarfsprüfung, der Investitionslenkung oder des Konkurrenzschutzes ist, wie sich schon aus Nr. 3.1 des Einzelerlasses Baden-Württemberg ergibt. Hiervon abgesehen bestehen nach Kenntnis des Regierungspräsidiums derzeit keine konkreten Absichten, weitere Einzelhandelsbetriebe im Umfeld des geplanten Baumarktes anzusiedeln. Allerdings sieht das Märktekonzept der Stadt Singen vor, unmittelbar straßenbegleitend entlang der Georg-Fischer-Straße Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit zuzulassen. Diese Vorgabe soll in den Bebauungsplänen „Tiefenreute I“ und „Tiefenreute III“, die westlich und östlich an den Standort des geplanten Baumarktes angrenzen, umgesetzt werden. Insoweit ist die Auffassung der Stadt Konstanz, dass hier weitere Fachmärkte entstehen können, durchaus zutreffend.

Zum einen kann von Seiten der Raumordnung hier jedoch nicht eingegriffen werden, da im Raumordnungsverfahren nur die Auswirkungen der konkreten Planung berücksichtigt werden können, nicht hingegen mögliche künftige Ansiedlungen. Auch gestattet es die gängige Rechtsprechung außer bei Einkaufszentren nur in ganz begrenzten Ausnahmefällen, die Verkaufsflächen verschiedener Einzelhandelsbetriebe additiv zu betrachten. Aus dem Regionalplan ableitbare Ziele können derartigen Agglomerationen auch nicht entgegengehalten werden. Dies wäre nur möglich, wenn der Regionalverband Hochrhein-Bodensee den Regionalplan im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG (Festlegung von Schwerpunkten für großflächige Einzelhandelsbetriebe) fortschreiben und dabei einen Ausschluss von raumordnerisch problematischen Einzelhandelsagglomerationen vornehmen würde, wie dies die Regionalverbände Südlicher Oberrhein und Schwarzwald-Baar-Heuberg bereits getan haben.

Zum anderen verbietet es das Einzelhandelskonzept 2003 der Stadt Singen nicht, entlang der Georg-Fischer-Straße **im Einzelfall** auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen. Diese Möglichkeit kann selbstverständlich nur dann ausgeschöpft werden, wenn eine intensive raumordnerische Prüfung oder wie im vorliegenden Fall ein Raumordnungsverfahren vorausgeht. Entgegen den Ausführungen in den Stellungnahmen des Regionalverbandes Hochrhein Bodensee und der Stadt Radolfzell stellt das BAUHAUS-Projekt daher auch keinen Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Singen dar.

Darüber hinaus muss in diesem Zusammenhang auch beachtet werden, dass es gerade bei den raumordnerisch eher unproblematischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten der kommunalen Planungshoheit obliegt, ob und in welchem Umfang eine Stadt in ihren Gewerbe- und Industriegebieten solche Sortimente zulässt oder ausschließt.

Hinzuweisen ist ferner auf die Forderung der Stadt Konstanz, im Bebauungsplan für den Baumarkt im Rahmen der erforderlichen Sondergebietsfestsetzung der genaue Sortimentsmix mit Verkaufsflächenobergrenzen und Anlagentyp zu definieren. Hierzu ist anzumerken, dass im Nachgang von Raumordnungsverfahren für großflächige Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich in jedem Fall Betriebstyp, Sortiment und Verkaufsflächen im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Nur unter diesen Voraussetzungen kann

davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen eines raumordnerisch überprüften Vorhabens in einem vertretbaren Rahmen bleiben. Die Kontrolle darüber, ob im Raumordnungsverfahren und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorgenommenen Beschränkungen nach erteilter Baugenehmigung auch eingehalten werden, obliegt jedoch der Vollzugsebene und damit der zuständigen Baurechtsbehörde.

Von der Stadt Radolfzell wurde eine raumordnerische Kernregelung, das sog. Integrationsgebot (siehe Abschnitt 4.1), angesprochen. Der Standort könne nur bedingt als städtebaulich integriert angesehen werden. Zwar sei er mit einer leistungsfähigen Straßenanbindung versehen und zu Fuß, mit dem Rad sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, jedoch befinde er sich dezentral am äußersten Rand des Singener Stadtgebiets. Eine Bewertung dieser Fragestellung wird in Abschnitt 4.3.2 „Integrationsgebot“ vorgenommen.

3.2 Stellungnahmen zu den Auswirkungen

Von einigen Beteiligten wurde befürchtet, dass das geplante Vorhaben eine zu massive Konkurrenz gegenüber bestehenden Betrieben der Baumarktbranche darstellen. Dabei wurde vor allem auf den toom-Baumarkt in Radolfzell abgehoben, der vor allem wegen seiner mit knapp 3.700 m² vergleichsweise geringen Verkaufsfläche gegenüber dem BAUHAUS-Projekt nicht konkurrenzfähig sei. Diese Aspekt wurde von der Firma toom-Baumarkt GmbH selbst, aber auch vom Handelsverband Südbaden e.V. vorgetragen, der zusätzlich darauf hinwies, dass es sich bei dem toom-Baumarkt in Radolfzell um einen „betriebswirtschaftlichen Grenzbetrieb“ handele, der bereits bei geringen Umsatzrückgängen akut gefährdet sei. Wie viele andere Beteiligte wies der Handelsverband weiter darauf hin, dass die Vorgaben des Kongruenzgebots (näher hierzu siehe Abschnitt 4.1) nicht eingehalten werden könnte, da der geplante Baumarkt einen zu großen Teil seines Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs der Stadt Singen generieren müsse. Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee regt deshalb an, zu prüfen, ob durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche die Vereinbarkeit mit dem Kongruenzgebot hergestellt werden kann. Auch die Stadt Konstanz fordert zur Wahrung des Kongruenzgebots eine Reduzierung der Verkaufsfläche, wobei sie grundsätzlich der Auffassung ist, dass das Vorhaben die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums Singen weiter erhöhen und das raumordnerische Ungleichgewicht gegenüber

den umliegenden Mittelbereichen im Bau- und Gartenmarktsegment weiter verstärken werde. Die Firma Praktiker, die als direkter Konkurrent der Firma BAUHAUS einen Baumarkt in Konstanz betreibt, befürchtet ebenfalls, dass das Vorhaben zu einer weiteren Kaufkraftverlagerung nach Singen beitragen und damit den Konstanzer Einzelhandel beeinträchtigen werde. Dabei müsse auch beachtet werden, dass das Vorhaben nicht nur als Konkurrenz zum Praktiker-Baumarkt, sondern auch als Wettbewerber gegenüber dem einschlägigen Fachhandel und dem Handwerk anzusehen sei.

Sehr konkrete Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens finden sich in zwei Stellungnahmen der CIMA Beratung + Management GmbH, die von der Stadt Radolfzell in Auftrag gegeben worden waren. So kommt die CIMA zu der Auffassung, dass das Beeinträchtigungsverbot (näheres hierzu siehe Abschnitt 4.1 bzw. 4.2.3) lediglich grenzwertig eingehalten werde und auch aus diesem Grund eine existentielle Bedrohung des toom-Marktes in Radolfzell nicht ausgeschlossen werden könne. Dies könne schließlich zu einer Beeinträchtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Radolfzell führen.

Hiervon abgesehen ergab die Anhörung, dass umweltrelevante oder verkehrliche Auswirkungen auf der Ebene der Raumordnung eine eher untergeordnete Rolle spielen; sie sind vielmehr in der Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

3.3 Stellungnahmen zum GMA-Gutachten

Die Bedenken, die gegen das GMA-Gutachten vorgetragen wurden, bezogen sich zunächst auf die Bestandsaufnahme vorhandener Betriebe. Vor allem die Stadt Engen, der Regionalverband Hochrhein-Bodensee und der Handelsverband Südbaden äußerten in diesem Punkt Kritik am GMA-Gutachten. Die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg vermisst in diesem Zusammenhang eine Untersuchung von Umsatzumverteilungen in den Randbereichen des Einzugsgebiets, die möglicherweise zu Lasten von Baumärkten in Donaueschingen und Tuttlingen eintreten könnten.

Von einer Reihe weiterer Beteiligter wurde die von der GMA vorgenommene Zonierung des Einzugsgebiets bemängelt. Auch könne die Kundenherkunft nicht aus den von der Firma BAUHAUS im bestehenden Markt durchgeführten

Kundenbefragungen, die ohnehin nicht nachvollziehbar seien, abgeleitet werden, wie die Stadt Radolfzell bzw. die von ihr beauftragte CIMA anmerkten.

Von der Stadt Konstanz wurde hierzu auf Grundlage der Stellungnahme der Firma Praktiker angeführt, der Einzugsbereich eines Baumarktes erstreckte sich nach Erhebungen des Bundeskartellamtes nicht auf einen Radius von 20, sondern auf 30 Autominuten bzw. 30 km. Unter dieser Annahme liege die Stadt Konstanz im engeren Einzugsgebiet des Vorhabens, so dass die Auswirkungen auf die Stadt näher zu untersuchen seien.

Unter Bezug auf eine Stellungnahme der Firma OBI, einem weiteren direkten Konkurrenten der Firma BAUHAUS, kritisiert die Stadt Konstanz in diesem Zusammenhang ferner, dass die Umsätze aus dem gesamten Mittelbereich der Stadt von der GMA lediglich als „Streuumsätze“ bezeichnet werden. Nach Auffassung der Firma OBI seien diese Umsätze aus dem Mittelbereich Konstanz jedoch „unbedingt hinzuzuaddieren“, was eine erhebliche Verletzung des Kongruenzgebots zur Folge hätte.

Mit der Methodik der GMA-Untersuchung hat sich vor allem die CIMA in ihren bereits erwähnten Stellungnahmen vom September 2010 und vom Januar 2012 beschäftigt. Dabei ist in erster Linie die zweite Stellungnahme von Bedeutung, da diese sich auf die dem Raumordnungsverfahren zugrundeliegende Fassung des GMA-Gutachtens vom April 2011 bezieht. In ihrer ersten Stellungnahme hatte sich die CIMA noch mit einer früheren Version des GMA-Gutachtens vom Juni 2010 befasst. Im Wesentlichen kritisiert die CIMA in ihrer zweiten Stellungnahme, dass die für die Bewertung des Beeinträchtigungsverbots (näheres hierzu siehe Abschnitt 4.1 bzw. 4.2.3) maßgeblichen Umsatzumverteilungsquoten von der GMA zu niedrig angesetzt worden seien. Auch erwartet die CIMA, dass die Flächenleistung (Umsatz in Euro je m² Verkaufsfläche und Jahr) höher sei, als von der GMA angenommen.

Des Weiteren führt die CIMA aus, dass die Datenstruktur in der GMA-Untersuchung Unstimmigkeiten und Abweichungen von den von der CIMA selbst für Radolfzell erhobenen Werte für Verkaufsfläche und Umsatzleistungen aufweist. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass GMA und CIMA die Radolfzeller Anbieter zu unterschiedlichen Zeitpunkten erhoben haben und sich die Erhebungen auch in weiteren Punkten unterscheiden (abweichende Zuord-

nung von Betrieben zu Branchen, unterschiedliche Handhabung von Mehrbranchenanbietern, unterschiedliche Verkaufsflächendefinition, da die CIMA z.B. keine Freiland- und Gewächshausflächen im Gartenbau registriert hat).

Die übrigen Kritikpunkte der CIMA beziehen sich zum einen auf die Aussage der GMA, eine Wiederbesetzung des bisherigen BAUHAUS-Standortes mit einem Baumarkt sei unrealistisch. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums ist es allerdings in der Tat unwahrscheinlich, dass in die Altimmoblie wegen ihrer ungünstigen Objekteigenschaften (veraltetes, zweigeschossiges Gebäude, mit beengten Stützenweiten, keine Außenverkaufsflächen, ungünstige Parkierungsverhältnisse, keine direkte Sicht von Hauptverkehrsachsen) wieder ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt untergebracht wird. Die Neuansiedlung eines zeitgemäßen Marktes mit einem modernen Angebotskonzept kommt vor allem wegen der fehlenden Freiflächen kaum in Betracht, da der Kunde heute bei einem Bau- und Gartenmarkt stets auch Frei- und Kaltflächen erwartet und sich ein Markt, der das heutzutage gewünschte Einkaufserlebnis mit attraktiven, großzügigen Präsentationsflächen nicht bieten kann, gegen die bestehende und künftige Konkurrenz in Singen kaum durchsetzen könnte.

Zum anderen weist die CIMA noch darauf hin, dass der durch das neue BAUHAUS erzielbare Marktanteil im Mittelbereich Radolfzell genauso groß sein müsse, wie der im Mittelbereich Singen. Die CIMA weist in diesem Zusammenhang auch auf Unterschiede bei den Marktanteilsquoten hin, die im Vergleich zwischen dem GMA-Wirkungsanalysen vom Juni 2010 und vom April 2011 erkennbar sind. Hierzu muss jedoch angemerkt werden, dass die GMA in der dem Raumordnungsverfahren zugrundeliegenden späteren Fassung der Analyse auf die bereits erwähnten zwischenzeitlich durchgeführten Kundenwohnortbefragungen zurückgreifen konnte, die für die frühere Version des Gutachtens noch nicht zur Verfügung standen. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums stellt die letzte Fassung der GMA-Analyse deshalb eine wesentlich fundiertere, genauere und aktuellere Beurteilungsgrundlage dar, als die im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens von der GMA erstellten Vorgängerversionen.

Was die Methodik der GMA anbelangt, sei schließlich noch auf die Stellungnahme des Handelsverbandes Südbaden e.V. hingewiesen, wonach beachtet werden müsse, dass das Randsortiment „Leuchten“ in Radolfzell innenstadt-

relevant sei und dass in der Radolfzeller Innenstadt auch baumarktspezifische Haushaltswaren angeboten werden. Dies ist zwar zutreffend, steht jedoch in keinem erkennbaren Widerspruch zu den Aussagen der GMA.

4. Raumbedeutsame Auswirkungen und Bewertung

4.1 Raumordnerische Grundlagen

Unter den eingangs genannten Voraussetzungen stimmt das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein (§ 18 Abs. 4 LplG). Diese Aussage stellt das Ergebnis einer raumordnerischen Bewertung und Abwägung dar, in die sowohl die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen als auch die Stellungnahmen der am Verfahren Beteiligten eingeflossen sind. Die Maßstäbe für diese Bewertungen finden sich in den Plansätzen (PS) 3.3.7 ff des **Landesentwicklungsplanes (LEP)** bzw. in PS 2.6.4 des **Regionalplans Hochrhein-Bodensee (RPL)**, der eine nachrichtliche Übernahme der genannten Plansätze des LEP darstellt.

Zu berücksichtigen sind ferner der **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** vom 12.02.2001, der für die Verwaltung verbindliche Regelungen zur einheitlichen Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben enthält.

In den PS 3.3.7 ff LEP sind die folgenden raumordnerischen Erfordernisse erfasst, wobei „Z“ ein Ziel der Raumordnung und „G“ einen Grundsatz bezeichnet.

3.3.7 (Z)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder

- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

(Z)

Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

3.3.7.1 (Z)

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

3.3.7.3 (G)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sei zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschossen werden können.

PS 2.6.4 RPL ist nicht zwingend heranzuziehen, da er wie erwähnt im Regionalplan ausdrücklich als nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan 1983 gekennzeichnet ist. Der Vollständigkeit halber sei er dennoch hier kurz zitiert:

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) müssen sich hinsichtlich ihrer Größe und des Warensortiments in des zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen, dabei sind die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung am

zentralen Ort und im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojekts zu erhalten

Einzelhandelsgroßprojekte sind städtebaulich in die Siedlungsgebiete der zentralen Orte zu integrieren.

Einzelhandelsgroßprojekte können in den zentralen Orten des Landesentwicklungsplanes und in den Unterzentren angesiedelt werden. Kleinzentren und Gemeinden ohne Zentralortfunktionen kommen als Standorte für solche Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nicht in Frage.

Zusammenfassend lassen sich für den geplanten Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt aus den genannten Plansätzen, die letztlich auf dem Zentrale-Orte-System (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 3 ROG) basieren, die folgenden raumordnerischen Anforderungen ableiten, die als **Ziele der Raumordnung** verbindliche Vorgaben darstellen und einer Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung nicht zugänglich sind.

- a) Das geplante Einzelhandelsprojekt darf nur in einem Ober-, Mittel- oder Unterzentrum errichtet werden (**Konzentrationsgebot**).
- b) Der Standort muss städtebaulich integriert sein, was i. d. R. der Fall ist, wenn er
 - innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichem Wohnanteil liegt,
 - in einem Gebiet liegt, das Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts ist,
 - an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist und
 - zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs fußläufig bzw. mit dem Rad zu erreichen ist.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten sind gemäß PS 3.3.7.2 LEP nur nicht zentrenrelevante Warensortimente zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind allenfalls in dem Umfang, der auch in einem Gewerbe- oder Industriegebiet möglich wäre, d.h. unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) raumordnerisch vertretbar. Insofern ist das sog. **Integrationsgebot** vor allem für zentrenrelevante Sorti-

mente von Bedeutung.

- c) Das in PS 3.3.7.1 LEP enthaltene **Kongruenzgebot** wird in Nr. 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses näher konkretisiert. Es ist verletzt, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Dies ist laut Einzelhandelserlass in der Regel dann der Fall, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.
- d) Unter Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses wird das **Beeinträchtigungsverbot** (PS 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP) erläutert. Danach sind die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich in der Regel beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabensspezifischen Sortiment.

4.2 Raumbedeutsame Auswirkungen

Um die Vereinbarkeit mit den in Abschnitt 4.1 genannten raumordnerischen Anforderungen beurteilen zu können, waren, insbesondere soweit Ziele der Landesplanung berührt sind, die Auswirkungen des geplanten Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes auf die Einzelhandelsstruktur in Singen selbst und in den im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Orten zu untersuchen. Dabei muss beachtet werden, dass eine Unvereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung nicht bereits dann angenommen werden darf, wenn als Folge eine Zunahme des Konkurrenzdrucks für bestehende Einzelhandelsbetriebe der gleichen Branche zu erwarten ist. Von einer Unvereinbarkeit mit landesplanerischen Zielsetzungen ist vielmehr erst dann auszugehen, wenn wegen der zu erwartenden Wettbewerbsverschärfungen eine Ausdünnung des Einzelhandelsangebots befürchtet werden muss, die die o.g. Ziele **ernstlich gefährdet**. Die im Raumordnungsverfahren insbesondere von privater Seite, d.h. von Wettbewerbern der gleichen oder ähnlicher Branchen teilweise vorgebrachten

rein wettbewerblichen Argumente können deshalb keine Berücksichtigung finden, sofern sie nicht in eine ernstliche Gefährdung raumordnerischer Ziele münden.

Um festzustellen, ob und wie sich das Vorhaben raumordnerisch auswirken kann, waren, wie bereits erwähnt, zunächst in Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin, der Firma BAUHAUS, der Stadt Singen, dem Regionalverband und der IHK Hochrhein-Bodensee, dem Handelsverband Sübaden e.V. und dem Regierungspräsidium die wesentlichen Eckdaten für die GMA-Untersuchung festzulegen. Dies bezog sich vor allem auf die Abgrenzung des Einzugsgebiets, die für die Ermittlung der Umsatzherkunft zugrunde zu legende Kaufkraft und den für die Umsatzumverteilungen maßgeblichen Sollumsatz des Vorhabens.

4.2.1 Einzugsgebiet

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets waren vor allem die Sortimentsstruktur und Dimensionierung des bestehenden BAUHAUS-Marktes sowie der Neuplanung, die zu erwartende Anziehungskraft des Vorhabens und die Wettbewerbssituation im Hinblick auf konkurrierende Einkaufsorte im Untersuchungsraum zu berücksichtigen. In Unterschied zu den bisher vom Regierungspräsidium Freiburg durchgeführten Raumordnungsverfahren konnte außerdem wie erwähnt auf Ergebnisse aus mehreren Kundenwohnorterhebungen im bisherigen BAUHAUS-Markt (Postleitzahlenerfassungen von etwa 30.000 Kunden zu verschiedenen Zeitpunkten) zurückgegriffen werden. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums konnte durch diese Erhebungen eine wesentlich genauere und realitätsnähere Abgrenzung bzw. Zonierung des Einzugsgebiets erreicht werden, als dies bei den ansonsten eher prognoseorientierten Ansätzen in vergleichbaren Fällen möglich ist.

Das Einzugsgebiet für die GMA-Untersuchung wurde schließlich folgendermaßen abgegrenzt:

Zone I umfasst das Stadtgebiet Singen mit insgesamt ca. 45.600 Einwohnern, während sich die angrenzende **Zone II** mit knapp 63.200 Einwohnern über den Rest des Mittelbereichs Singen erstreckt. Die Einwohnerzahl des gesamten Mittelbereichs liegt damit bei ca. 108.800. Zur **Zone III** mit knapp 47.700 Ein-

wohnern gehören neben dem Mittelbereich Radolfzell noch die dem Mittelbereich Stockach zuzuordnenden Gemeinden Eigeltingen und Orsingen-Nenzingen. In **Zone IV** liegen die Stadt Stockach und die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen mit zusammen über 21.100 Einwohnern. Darüber hinaus wurde eine **Zone V** abgegrenzt, in der mehrere Schweizer Gemeinden der Kantone Zürich, Schaffhausen und Thurgau mit insgesamt knapp 72.500 Einwohnern liegen.

Für das gesamte deutsche Einzugsgebiet ergibt sich somit eine Einwohnerzahl von ca. 177.600 Personen. Werden die Gemeinden aus der Schweiz hinzuge-rechnet, leben im gesamten Einzugsgebiet etwa 250.000 Einwohner.

Wie unter Abschnitt 3 bereits erwähnt, stießen Zonierung und Abgrenzung des Einzugsgebiets teilweise auf Kritik. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums hätte jedoch insbesondere die Einbeziehung der Stadt Konstanz und ihres Mittelbereichs zu keiner anderen Bewertung der in Abschnitt 4.1 genannten raumordnerischen Kriterien geführt. Dabei darf nicht verkannt werden, dass jede Erweiterung des Einzugsgebiets dazu führen würde, dass rechnerisch die Umsatzumverteilungsquoten im übrigen Gebiet der Zonen I - IV sinken würden. Im Übrigen legt das in Konstanz vorhandene Angebot im Bau-, Heimwerker- und Gartenbereich nahe, dass die branchenspezifischen Kundenströme aus dem Mittelbereich Konstanz nach Singen eher marginal sind, was durch die Kundenwohnorterhebungen der Firma BAUHAUS bestätigt wird und was sich auch durch einen neu errichteten BAUHAUS-Markt kaum ändern dürfte.

Darüber hinaus war der vom Bundeskartellamt angenommene 30 km - bzw. 30 Minuten-Radius Gegenstand eines Fusionskontrollverfahrens, dessen Aufgabenstellung in keiner Weise mit der eines Raumordnungsverfahrens bzw. einer Auswirkungsanalyse, wie sie die GMA erstellt hat, vergleichbar ist.

Insgesamt sieht das Regierungspräsidium trotz der vorgetragenen Bedenken keinen Anlass, die von der GMA vorgenommene Zoneneinteilung des Einzugsgebiets in Frage zu stellen. Hiervon abgesehen sei darauf hingewiesen, dass die aus dem Mittelbereich Konstanz erzielbaren Umsätze als „Streuum-sätze“ durchaus Berücksichtigung im GMA-Gutachten fanden.

4.2.2 Umsatzherkunft und Kongruenzgebot

Maßgebend für die raumbedeutsamen Auswirkungen im Hinblick auf das Kongruenzgebot ist die Umsatzherkunft. Hier hat die GMA ermittelt, dass in der „Worst-Case“ - Variante durch den neuen BAUHAUS-Markt eine Gesamtumsatzleistung von ca. 19,4 Mio. Euro erzielt werden kann, wobei 7,7 Mio. Euro auf die Zone I, 5,5 Mio. Euro auf die Zone II, 2,20 Mio. auf die Zone III, 0,8 Mio. Euro auf die Zone IV; 2,0 Mio. Euro auf die Zone V, und 1,7 Mio. Euro auf die Streukunden entfallen. In der zweiten Variante, dem „Real Case“ geht die GMA von einem erzielbaren Gesamtumsatz von 6,7 Mio. Euro aus. Dabei sind der Zone I 2,7 Mio. Euro, der Zone II 1,9 Mio. Euro, der Zone III 0,7 Mio. Euro, der Zone IV 0,3 Mio. Euro, der Zone V 0,6 Mio. Euro und den Streukunden 0,5 Mio. Euro zuzuordnen. In beiden Varianten werden insoweit mehr als 30 % des Gesamtumsatzes („Worst Case“: 33,5 %, „Real Case“: 31,3 %) aus Gebieten außerhalb des Mittelbereichs Singen erzielt.

Wie bereits angemerkt, gehen die Stadt Konstanz bzw. die Firma OBI von noch höheren Umsatzzuflüssen aus Gebieten außerhalb des Singener Verflechtungsbereichs aus. Dies wird allerdings vor allem damit begründet, dass der Mittelbereich Konstanz zum Einzugsgebiet gerechnet werden müsse und die Umsätze aus diesem Raum nicht, wie von der GMA angenommen, als Streuumsätze deklariert werden könnten. Das Regierungspräsidium vermag diese Auffassung nicht zu teilen. Zum einen ist, wie oben erläutert, kein zwingender Grund für eine Änderung der von der GMA vorgenommenen Zonenabgrenzung erkennbar. Zum anderen ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die GMA die Streuumsätze selbstverständlich nicht als vernachlässigbar, wie es die Firma OBI unterstellt, eingestuft hat. Vielmehr werden bei der Prüfung des Kongruenzgebots stets, wie auch im vorliegenden Fall, alle Umsätze, d.h. auch die Streuumsätze berücksichtigt.

4.2.3 Umsatzumverteilungen und Beeinträchtungsverbot

Entscheidendes Kriterium für die Frage, ob das Beeinträchtungsverbot eingehalten ist, sind die Umsatzumverteilungen, die durch ein neues Vorhaben an anderen Standorten bewirkt werden. Für das Kernsortiment (Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Baustoffe) des neuen Vorhabens wurden von der GMA mit 18 % („Worst Case“) bzw. 6 % („Real Case“) die höchsten Werte für das Mittelzentrum Singen selbst ermittelt. Es folgen das Mittelzentrum Radolfzell (12 - 13 % bzw. 4 - 5 %) und mit ähnlichen Umverteilungsquoten das Mit-

telzentrum Stockach, das Unterzentrum Gottmadingen sowie die Kleinzentren Hilzingen und Rielasingen-Worblingen mit jeweils 6 - 8 % in der „Worst-Case“-Variante bzw. 2 - 3 % in der „Real-Case“-Variante. Bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten liegen die Spitzenwerte im „Worst Case“ bei 7 - 8 % in der Stadt und im Mittelbereich Singen. In der Zone III bzw. in der Stadt Radolfzell liegt der entsprechende Wert bei 3 - 4 %, in den übrigen Teilen des Einzugsgebiets darunter. Auf eine Darstellung der „Real-Case“-Variante kann in diesem Zusammenhang verzichtet werden, da die Umverteilungsquoten noch deutlich unter denen des „Worst-Case“-Szenarios liegen würden und selbst der in Ziffer 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses enthaltene Wert für zentrenrelevante Sortimente (10 %) in keinem Fall erreicht wird.

Für die zentrenrelevanten Randsortimente des neuen BAUHAUS-Marktes gilt das gleiche. Die von der GMA ermittelten Höchstwerte liegen bei 5 % für die Stadt und den Mittelbereich Singen in der „Worst-Case“-Variante. Im Mittelbereich bzw. der Stadt Radolfzell werden - wie bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten - lediglich 3 - 4 % erreicht. Eine nähere Betrachtung der „Real-Case“-Variante, bei der die Umverteilungsquoten noch geringer ausfallen würden, drängt sich auch hier nicht auf.

An dieser Stelle soll nochmals näher auf die Stellungnahme der Stadt Radolfzell bzw. der von ihr beauftragten CIMA näher eingegangen werden. So müsse laut CIMA für den neuen BAUHAUS-Markt eine höhere Flächenleistung angesetzt werden, als dies die GMA getan habe. Auch sei insbesondere für die Stadt Radolfzell von einer höheren Umsatzumverteilungsquote, als von der GMA angenommen, auszugehen. Dieser Auffassung liegt zum einen die Annahme der CIMA zugrunde, dass durch den neuen BAUHAUS-Standort im Mittelbereich Radolfzell ein Marktanteil von 15 % im Kernsortiment erzielbar sei. Dies entspreche laut CIMA einem Umsatz von 3,8 Mio. Euro durch Kunden aus dem Mittelbereich Radolfzell. Zum anderen unterstellt die CIMA, dass 50 % dieses Umsatzes als umverteilungsrelevant einzustufen seien, so dass die rechnerische Umverteilungsquote bei 1,9 Mio. Euro bzw. 15 % gegenüber dem relevanten Bestand im Mittelzentrum Radolfzell liege. Im Hinblick auf den - auch nach Auffassung der GMA - in Radolfzell am stärksten betroffenen toom-Baumarkt müsse dieser nach Auffassung der CIMA mit einer Umsatzumverteilung von 17 - 18 % rechnen.

Zu den Ausführungen der CIMA ist zunächst anzumerken, dass die Flächenleistung nach dem von der GMA angewandten Marktanteilkonzept keinen Ausgangswert für Berechnungen oder Prognosen, sondern lediglich ein rechnerisches Ergebnis darstellt. Dies auch deshalb, weil die Flächenleistung nicht gleichmäßig mit der Verkaufsfläche zunimmt, sondern bei steigender Objektgröße tendenziell eher sinkt. Konkret handelt es sich bei dem zu untersuchenden Projekt um einen Markt mit einem erheblichen Anteil an Kalt- und Freiflächen (u.a. mit einem großen flächenextensive Drive-In-Bereich), der in einer Mittelstadt liegt, wo er sich mit leistungsstarken und gut eingeführten Konkurrenten auseinandersetzen muss. Generell erzielen BAUHAUS-Märkte mit Drive-In-Arena niedrigere Flächenleistungen als etablierte und kompaktere Filialen in Großstädten. So bestätigen betriebsinterne Auswertungen der Firma BAUHAUS, dass Märkte mit Drive-In-Arena (allerdings in Ballungsräumen) mit Flächenleistungen von ca. 1.430 - 1.800 Euro deutlich unterhalb vergleichbar großer Filialen ohne Drive-In-Bereich liegen.

Hiervon abgesehen ist für das Regierungspräsidium nicht nachvollziehbar, weshalb der neue BAUHAUS-Markt im Mittelbereich Radolfzell einen Marktanteil von 15% erzielen soll. Eine schlüssige Herleitung für diesen eher willkürlich angesetzten Wert lässt die CIMA-Stellungnahme vermissen. Die CIMA weist lediglich auf Unterschiede bei den Marktanteilen hin, die die GMA für den restlichen Mittelbereich Singen (ohne Mittelzentrum Singen) und den Mittelbereich Radolfzell angenommen hat. Dabei bemängelt die CIMA vor allem, dass die GMA für die Zone II des Einzugsgebiets beim Kernsortiment Bau- und Heimwerkerbedarf einen Marktanteil von 15 % angesetzt hat, während beim Mittelbereich Radolfzell 8 % angenommen worden seien.

Hier ist einerseits darauf hinzuweisen, dass die CIMA die von der GMA für die Zone II des Einzugsgebiets angegebenen Zahlen allein auf den Mittelbereich Radolfzell bezieht. Die Zone II beinhaltet jedoch außer dem Mittelbereich Radolfzell die Gemeinden Eigeltingen und Orsingen-Nenzingen als Teile des Mittelbereichs Stockach mit insgesamt über 6.800 Einwohnern. Hiervon abgesehen sei nochmals erwähnt, dass die Annahmen der GMA ganz wesentlich auf den Kundenwohnerhebungen im bisherigen BAUHAUS-Markt und damit auf einer realistischen Datengrundlage fußen, während die CIMA ihre Aussagen eher auf hypothetische Annahmen gründet.

In jedem Fall liegt, was auch von der CIMA nicht bestritten wird, die Umsatzumverteilungsquote speziell für den toom-Markt im Kernsortiment unter 20 %. Dass der Umsatzverlust dem toom-Markt dennoch Probleme bereiten könnte, wird auch vom Regierungspräsidium nicht verkannt. Allerdings dürften diese Probleme vornehmlich aus standort- und baulich bedingten Nachteilen des toom-Marktes resultieren, was auch aus der oben erwähnten Aussage des Handelsverbandes („betriebswirtschaftlicher Grenzbetrieb“) geschlossen werden kann. Aus der Sicht des Regierungspräsidiums können derartige betrieblich bedingte Nachteile allerdings nicht einem neuen Vorhaben angelastet werden. Sie sind vielmehr auch immer Folge betriebsinterner Entscheidungen und Entwicklungen. Das Regierungspräsidium sieht daher - selbst bei einer einzelbetrieblichen Betrachtung des toom-Marktes - keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots im Hinblick auf das Mittelzentrum Radolfzell.

Die vom Handelsverband vorgetragene Hinweise, dass das in Singen nicht zentrenrelevante Randsortiment „Leuchten“ in Radolfzell innenstadtrelevant sei und dass in der Radolfzeller Innenstadt auch baumarktspezifische Haushaltswaren angeboten werden, werden von der höheren Raumordnungsbehörde zur Kenntnis genommen, haben jedoch keine Auswirkungen auf die Bewertung des Beeinträchtigungsverbots. Die Umverteilungsquoten liegen in den erwähnten Sortimentsbereichen in Radolfzell deutlich unter dem für eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots maßgeblichen Anhaltswert von 10 %.

Zur Anregung der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, auch die möglicherweise zu Lasten der Donaueschinger und Tuttlinger Baumärkte gehenden Umsatzumverteilungen in den Randbereichen des Einzugsgebiets näher zu untersuchen, ist anzumerken, dass eine solche Untersuchung zu keinen neuen Erkenntnissen im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbots führen würde. Selbst im engeren Einzugsgebiet liegen die Umsatzumverteilungen unter 20 % bei den Kernsortimenten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. unter 10 % bei den zentrenrelevanten Sortimenten. Dies lässt den Schluss zu, dass für die Märkte in Donaueschingen und Tuttlingen keinesfalls kritische Werte erreicht werden können. Zwar mag es zutreffen, dass künftig mehr Kunden aus den Randbereichen des Einzugsgebiets in Singen, statt in Donaueschingen oder Konstanz einkaufen, jedoch werden die Auswirkungen dieser Kaufkraftbewegungen so marginal sein, dass sie eine vertiefte Untersuchung nicht rechtfertigen würden.

4.3 Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen

4.3.1 Konzentrationsgebot

Das Vorhaben liegt in einem Mittelzentrum. Damit entspricht es dem in PS 3.3.7 LEP verankerten Konzentrationsgebot. Ergänzend sei an dieser Stelle angemerkt, dass gemäß PS 2.5.9 LEP, einem Ziel der Raumordnung, Mittelzentren als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Auch dies spricht dafür, dass ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt zur Ausstattung eines Mittelzentrums gehört.

Insgesamt steht es außer Frage, dass mit der Ansiedlung bzw. Umsiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in einem Mittelzentrum regelmäßig **das Konzentrationsgebot gewahrt wird.**

4.3.2 Integrationsgebot

Der Vorhabensstandort ist gut an den ÖPNV angebunden, was zumindest dem in PS 3.3.7.3 LEP verankerten Grundsatz der Raumordnung entspricht. Auch ist er durch den nicht motorisierten Individualverkehr (Fahrradverkehr) gut zu erreichen. Dennoch kann der Standort nach den übrigen o.g. Kriterien für das Integrationsgebot nicht als städtebaulich integriert im Sinne von PS 3.3.7.2. LEP betrachtet werden. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass nach diesem Plansatz nicht zentrenrelevante Sortimente, zu denen in Singen neben den Kernsortimenten des Gartenmarkts auch Leuchten sowie Gartenmöbel/-grills gehören, durchaus in städtebaulichen Randlagen untergebracht werden können. Da darüber hinaus die Vorgaben, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente an nicht integrierten Standorten auf 800 m² zu begrenzen, im vorliegenden Fall ebenfalls berücksichtigt wird, **wird das Integrationsgebot nicht verletzt.**

In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass es nach Auffassung des Regierungspräsidiums durchaus gerechtfertigt ist, bei der Frage der Zentrenrele-

vanz nicht nur die in der Anlage des Einzelhandelserlasses aufgeführten Sortimente zu berücksichtigen, sondern auch kommunale Märkte- und Einzelhandelskonzepte in die Betrachtung einzubeziehen. Dies steht im Übrigen auch im Einklang mit der gängigen Rechtsprechung, wonach die Frage der Zentrenrelevanz stets auch anhand der jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu beurteilen ist. Im Märktekonzept der Stadt Singen, das umfassend mit dem Regionalverband und der IHK Hochrhein-Bodensee sowie dem Handelsverband Südbaden abgestimmt wurde, sind Leuchten und Gartenmöbel bzw. -grills als nicht zentrenrelevante Sortimente aufgeführt. Sie sind deshalb nicht in die auf 800 m² begrenzte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente einzubeziehen.

4.3.3 Kongruenzgebot

Die GMA-Prognose, dass der neue BAUHAUS-Markt sowohl in der „Worst Case“- als auch in der „Real-Case“-Variante mehr als 30 % seines Umsatzes aus Gebieten generieren wird, die außerhalb des Mittelbereichs Singen liegen, deutet zunächst auf eine Verletzung des Kongruenzgebots hin. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass das Kongruenzgebot nicht automatisch in allen Fällen immer dann verletzt ist, wenn die 30 %-Grenze überschritten wird. Diesen Schluss lässt bereits die Formulierung in Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses zu, wonach eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs durch den Einzugsbereich eines Vorhabens **in der Regel** gegeben ist, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll. Dies legt nahe, dass es Ausnahmen von dieser Regel geben muss, weshalb stets eine genaue Betrachtung des Einzelfalls geboten ist.

Dabei ist zunächst zu beachten, dass laut Anhang des LEP zu PS 2.5 („zentrale Orte und Verflechtungsbereiche“) beim Mittelbereich Singen grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Schaffhausen und Thurgau zu berücksichtigen sind. Für das Regierungspräsidium ergibt sich daraus, dass der Mittelbereich Singen *formal* zwar an der Staatsgrenze endet, dass in der Realität - zumindest im Hinblick auf den Einzelhandel - auch Schweizer Gemeinden aus den Kantonen Schaffhausen und Thurgau dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Singen gleichfalls zugeordnet werden können. Unter dieser Prämisse wäre in jedem Fall davon auszugehen, dass die 30 %-Grenze nicht überschritten wird.

Die umgekehrte Betrachtungsweise deutet ebenfalls in diese Richtung. Ließe man die laut LEP zu berücksichtigenden Verflechtungen mit der Schweiz außer Acht, wäre es auch kaum zu rechtfertigen, dass die Umsätze aus der Zone V, die sich ausschließlich aus Schweizer Gemeinden zusammensetzt, zur Beurteilung des Kongruenzgebots herangezogen werden. Unter dieser Annahme - Nichtanrechnung der Umsätze aus Zone V - läge im „Worst Case“ der Gesamtumsatz rechnerisch bei 17,4 Mio. Euro und im „Real Case“ bei 6,1 Mio. Euro. Der Anteil der Umsätze, die dem Mittelbereich Singen von außen zufließen, läge damit bei knapp 26 % im „Worst Case“ und bei knapp 25 % im „Real Case“.

Es ist zwar deutlich darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Überlegungen um eher modellhafte Annahmen handelt, jedoch rechtfertigen es diese nach Auffassung des Regierungspräsidiums im vorliegenden Fall durchaus, von der „Regel“ der Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses abzuweichen. Hinzu kommt, dass auch bei einer rein formalen Betrachtung, wie sie die GMA vorgenommen hat, die Überschreitung des 30 %-Wertes aus dem Einzelhandelserlass eher marginal ausfällt.

Dennoch hat sich das Regierungspräsidium mit der Frage auseinandergesetzt, ob und in welchem Umfang eine Verringerung der Verkaufsfläche des neuen Marktes dazu beitragen könnte, die 30 %-Schwelle zu unterschreiten. Im Ergebnis müsste die neue Verkaufsfläche unter der bisherigen des alten BAUHAUS-Marktes liegen, der nach den Ergebnissen der Kundenwohnortenerhebungen bereits heute mehr als 30 % seines Umsatzes aus Gebieten außerhalb des Singener Verflechtungsbereichs erzielt. Außerdem sinkt, wie das Regierungspräsidium in anderen Raumordnungsverfahren bereits festgestellt hat, der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs nicht proportional zu einer Verringerung der Verkaufsfläche. Die GMA hat dies auf Anfrage des Regierungspräsidiums auch für den geplanten BAUHAUS-Markt bestätigt, in dem die Verkaufsfläche drastisch reduziert werden müsste, um marginale Veränderungen des Umsatzes und - viel entscheidender - der Umsatzherkunft zu bewirken. Ein wirtschaftlicher Betrieb des BAUHAUS-Projektes wäre bei einer solchermaßen reduzierten Verkaufsfläche kaum noch möglich, da der Betreiber sich nach eigener Aussage nicht mehr in der Lage sähe, die Fläche über alle Sortimente

hinweg zu senken, sondern vielmehr ganze Sortimentsbereiche streichen müsste.

Insgesamt ist nach Auffassung des Regierungspräsidiums im vorliegenden Fall aus den genannten Gründen davon auszugehen, dass **das Kongruenzgebot nicht verletzt wird**, obwohl die nach Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses in der Regel zu berücksichtigende 30 %-Grenze leicht überschritten wird. Das Regierungspräsidium hat deshalb auch davon abgesehen, im Hinblick auf das Kongruenzgebot ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 LplG durchzuführen.

4.3.4 Beeinträchtungsverbot

Wie in Abschnitt 4.3.3 dargelegt, werden nach der GMA-Untersuchung weder im „Worst Case“ noch im „Real Case“ die in Ziffer 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses genannten Anhaltswerte erreicht. Dies betrifft sowohl das Kernsortiment und die nicht zentrenrelevanten Randsortimente, bei denen die Umsatzumverteilungsquoten mehr oder weniger deutlich unter 20 % liegen, als auch die zentrenrelevanten Randsortimente, wo in keinem Fall ein Umverteilungswert von 10 % erreicht wird.

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen geben, wie bereits dargelegt, keinen Anlass, die von der GMA prognostizierten Umverteilungsquoten anzuzweifeln. Hiervon abgesehen, erreichen auch die von der CIMA angenommenen Umsatzumverteilungen nicht die nach dem Einzelhandelserlass zu berücksichtigenden Anhaltswerte. Selbst, wenn unterstellt wird, dass, wie von der CIMA ausgeführt, im Falle des toom-Baumarktes in Radolfzell eine knapp unter der 20-%-Schwelle liegende und damit unter Umständen grenzwertige Umverteilungsquote anzunehmen wäre, ist dies in erster Linie den Standortbedingungen des Radolfzeller Marktes zuzuschreiben. Ein Widerspruch zum Beeinträchtungsverbot kann hieraus jedenfalls nicht abgeleitet werden.

Aus den genannten Gründen kommt das Regierungspräsidium zu dem Ergebnis, dass durch den neuen BAUHAUS-Markt in Singen **das Beeinträchtungsverbot nicht verletzt wird**, so dass auch in diesem Punkt kein Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung festzustellen ist.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Wie bereits dargelegt, ergibt sich aus der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung, dass die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter **auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens** als nicht erheblich zu beurteilen sind. Auch die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen führen in diesem Punkt zu keinem anderen Ergebnis.

6. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens

Die geplante Umsiedlung und Erweiterung des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes der Firma BAUHAUS in Singen stimmt unter den eingangs genannten Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung überein, insbesondere stehen keine verbindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens bewegen sich in einem Rahmen, der zu keinen raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Stadt Singen selbst, des Oberzentrums Konstanz, der angrenzenden Mittelzentren Radolfzell und Stockach sowie anderer Städte und Gemeinden führt. Die Umsatzumverteilungen liegen in allen Fällen auch bei sortimentsspezifischer Betrachtungsweise teilweise deutlich unter den in Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses enthaltenen Anhaltswerten.

Die wettbewerblichen Auswirkungen werden im Einzelfall für einige bestehende Einzelhandelsbetriebe gleicher oder ähnlicher Branchen spürbar sein. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass diese Auswirkungen unmittelbar zu unzumutbaren städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen führen, die einen Verlust zentralörtlicher Funktionen nach sich ziehen würden. Damit können die Auswirkungen den berührten Städten im Rahmen des Wettbewerbs der zentralen Orte untereinander zugemutet werden.

III. Abschließende Hinweise

1. Rechtliche Wirkung der raumordnerischen Beurteilung

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist von den öffentlichen Stellen und den Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 und 11 LplG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die den im Raumordnungsverfahren

beurteilten Gegenstand betreffen, sowie bei Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Die raumordnerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Sie ersetzt nicht die Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstigen behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften (§ 18 Abs. 5 LplG).

2. Geltungsdauer

Gemäß § 19 Abs. 8 LplG gilt die raumordnerische Beurteilung für die Dauer von 5 Jahren. Diese Frist kann verlängert werden, wenn die Verlängerung schriftlich beantragt wird und wenn sich die für die Beurteilung maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nicht verändert haben.

3. Gebühr

Zur Festsetzung der Gebühr ergeht eine gesonderte Entscheidung des Regierungspräsidiums Freiburg.