



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG


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

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

MH Immobilien GmbH
Mergentheimer Straße 59
97084 Würzburg

Freiburg i. Br. 05.05.2011
Name Otto Mielke
Durchwahl 0761 208-4695
Aktenzeichen 21-2437/2-5/43
(Bitte bei Antwort angeben)



 Raumordnungsverfahren für den Neubau eines XXXLutz-Einrichtungshauses in Villingen-Schwenningen, Vorderer Eckweg

Anlagen

1 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 der von der Unternehmensgruppe XXXLutz geplante Neubau ihres Einrichtungshauses in Villingen-Schwenningen 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 Einrichtungshauses darf 27.000 m² nicht überschreiten.

2. Bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten sind höchstens folgende Verkaufsflächen zulässig:
 - Leuchten, Beleuchtungskörper und Zubehör: 1.300 m²
 - Teppiche, Teppichböden und andere Bodenbeläge: 1.300 m²
 - Vorhänge, Gardinen: 800 m²

3. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente beträgt maximal 800 m². Dabei dürften folgende Höchstwerte nicht überschritten werden:
 - Boutique (Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Hohl- und Stahlwaren): 450 m²
 - Heimtextilien (außer Vorhänge/Gardinen, Babyartikel): 300 m²
 - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation: 50 m²
 - Bilder und Rahmen: 100 m²

4. Empfang und Kassenzonen sind Bestandteil der Verkaufsfläche.

5. Gebäude, die in Zusammenhang mit dem geplanten Einrichtungshaus errichtet werden, müssen zum Galvanikbetrieb der Firma Duralloy Süd GmbH auf dem Grundstück Eckweg 6 einen Mindestabstand von 50 m aufweisen. Dabei ist das Gutachten des Ingenieurbüros Effektivplan GbR vom 12.11.2010 im Zuge der Bauleitplanung bzw. in nachfolgenden Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, dass die Stadt Villingen Schwenningen die Einhaltung der unter Ziffer 1 bis 4 genannten Maßgaben nach Realisierung des Vorhabens durch geeignete Kontrollen überwacht.

II. Begründung

1. Projektbeschreibung

Vorhabenträgerin der geplanten Maßnahme ist die Unternehmensgruppe XXXLutz, vertreten durch die MH Immobilien GmbH in Würzburg. Die Firma beabsichtigt, am Standort „Vorderer Eckweg“ in Villingen-Schwenningen, Stadtteil Villingen, ein Einrichtungshaus mit ca. 27.000 m² Verkaufsfläche, branchentypischen Nebennutzungen (Gastronomie, Büro- und Lagerflächen) sowie ca. 615 Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen zu errichten. Das Vorhaben liegt zum größten Teil im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Oberer Steppach/Vorderer Eckweg“ und „Ziegelwiesen“ der Stadt Villingen-Schwenningen, wäre jedoch nach den darin enthaltenen Festsetzungen unzulässig. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberer Steppach/Vorderer Eckweg im Bereich der Straße Vorderer Eckweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Einrichtungshauses zu schaffen. Gegenstand des Bebauungsplanes ist nach dem bisher vorliegenden Entwurf im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebiets für ein Wohnkaufhaus mit insgesamt 27.000 m² Verkaufsfläche.

Nachdem der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Frühjahr 2007 gefasst war, wurde in Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und dem Regierungspräsidium im Juli 2007 deutlich, dass angesichts der Größenordnung des geplanten Vorhabens ein Raumordnungsverfahren im Sinne von § 1 Nr. 19 RoV durchzuführen sein würde. Noch im gleichen Jahr wurde mit der Vorbereitung der Verfahrensunterlagen begonnen, die allerdings im Lauf der Zeit mehrfach überarbeitet und ergänzt werden mussten. Mit Schreiben vom 04.03.2010 stellte die Firma XXXLutz schließlich den Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens.

2. Verfahren

In einer Abstimmungsrunde im Dezember 2008 wurden die Eckdaten für ein Marktgutachten definiert, das als Grundlage für die Beurteilung der raumordnerisch relevanten Auswirkungen des Möbelhauses dienen sollte. Neben der Vorhabenträgerin und der Stadt wirkten in dieser Abstimmungsrunde der Ge-

werbeverein Villingen, der Handels- und Gewerbeverein (HGV) Schwenningen, der Regionalverband und die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, die Einzelhandelsverbände (heute: *Handelsverbände*) Südbaden und Württemberg sowie das Regierungspräsidium Freiburg mit. Die Eckdaten wurden der GMA Ludwigsburg, die sich bereits seit mehreren Jahren mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Villingen-Schwenningen beschäftigt hatte, für das Marktgutachten vorgegeben. Die GMA hat daraufhin im Oktober 2009 ihre „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Villingen-Schwenningen“ vorgelegt.

Gegenstand des GMA-Gutachtens war allerdings nicht nur das geplante XXXLutz-Möbelhaus, sondern auch ein damals noch geplanter Möbel-Discountmarkt. Es handelte sich dabei um den bereits früher in Villingen-Schwenningen vertretenen POCO-Markt, der 2008 abgebrannt war und als Nachfolgenutzung eines leerstehenden Baumarkts an der „Schwenninger Steig“ im Stadtteil Villingen angesiedelt werden sollte. Da mit der zeitgleichen Ansiedlung des XXXLutz-Möbelhauses und des POCO-Marktes gerechnet werden musste, wurden im GMA-Gutachten im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ die Auswirkungen beider Vorhaben untersucht.

Nachdem gem. § 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 von den Büros Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim und arc.grün Landschaftsarchitekten, Kitzingen, erarbeitete „Raumordnerische Umweltverträglichkeitsuntersuchung“ vor.

Schließlich gehörte zu den Verfahrensunterlagen noch eine „Allgemein verständliche Zusammenfassung“, die von der Firma XXXLutz gemeinsam mit dem Amt für Stadtentwicklung, Villingen-Schwenningen, erarbeitet wurde und in der die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen gem. § 18 Abs. 3 LplG zusammengefasst wurden.

Das Regierungspräsidium hat das Raumordnungsverfahren mit Schreiben vom 06.04.2010 eingeleitet. Das Schreiben richtete sich an insgesamt 55 möglicherweise durch das Vorhaben berührte Adressaten, darunter 27 Städte und Gemeinden aus den Regierungsbezirken Freiburg, Karlsruhe und Tübingen. Von den Kommunen wurden neben dem Oberzentrum Villingen-Schwenningen

als Standortgemeinde in erster Linie die benachbarten Mittel- und Unterzentren aus dem engeren bzw. unmittelbaren Einzugsbereich innerhalb der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg angeschrieben. Beteiligt wurden darüber hinaus auch das Oberzentrum Konstanz sowie möglicherweise durch das Vorhaben berührte Mittel- und Unterzentren aus dem weiteren Einzugsbereich. Schließlich wurden auch die Kleinzentren Aldingen, Bad Dürkheim und Vöhrenbach wegen dort vorhandener Möbelanbieter in das Verfahren eingebunden. Wie der Untersuchungsrahmen des GMA-Gutachtens wurde auch der Kreis der zu beteiligenden Kommunen in der eingangs erwähnten Abstimmungsrunde im Dezember 2008 festgelegt.

In den Kommunen, in denen mit konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen ist, wurden die o. g. Unterlagen in den Monaten Mai und Juni 2010 gem. § 19 Abs. 5 LplG öffentlich ausgelegt.

3. Ergebnis der Anhörung

Bedenken gegen das Vorhaben wurden vor allem von den Mittelzentren, aber auch von einigen kleineren Städten und Gemeinden, von Behörden, Kammern, Verbänden sowie von privater Seite (Wettbewerber aus dem Möbelhandel und verwandten Branchen) geäußert. Dabei wurde vor allem auf die Größe des geplanten Einrichtungshauses, auf den fehlenden Bedarf nach einem weiteren großen Möbelhaus, aber auch auf die Methodik des GMA-Gutachtens (z. B. Bestandserhebungen, Prognose der Umsatzumverteilung, Warenzuordnung zu zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Randsortimenten) abgehoben. Es wurden methodische Unzulänglichkeiten unterstellt, was zu der Vermutung führte, dass die Auswirkungen des Vorhabens mehr oder weniger deutlich über der GMA-Prognose liegen würden.

Einige der Beteiligten haben sich auch zu Detailfragen geäußert, die im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigung) zu berücksichtigen sind. Sämtliche Stellungnahmen wurden deshalb nachrichtlich an die Firma XXXLutz und an die Stadt Villingen-Schwenningen in ihrer Funktion als planende Gemeinde und als untere Baurechtsbehörde weitergeleitet.

Die einzelnen zum Teil sehr umfangreichen und detaillierten Stellungnahmen, können hier nicht vollinhaltlich 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 mehreren Beteiligten wurde vorgetragen, dass das Vorhaben schon deshalb grundsätzlich abzulehnen sei, weil der Markt in der Region gesättigt sei und kein weiterer Bedarf für ein Möbelangebot in der geplanten Dimensionierung bestehe. Konkret vertraten etwa die Handelsverbände Baden-Württemberg und Südbaden die Auffassung, dass zur Erhöhung der oberzentralen Funktion von Villingen-Schwenningen kein weiteres Möbelangebot erforderlich sei, schon gar nicht mit einer Verkaufsfläche von 27.000 m², die man für unmaßstäblich halte. Zu diesen Bedenken ist festzustellen, dass die Raumordnung kein Instrument der Bedarfsprüfung, der Investitionslenkung oder des Konkurrenzschutzes ist, wie sich schon aus Nr. 3.1 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg ergibt.

Kritisch gesehen wurde auch der Standort und das geplante Bauvolumen, weshalb die Kammergruppe Schwarzwald-Baar-Kreis der Architektenkammer Baden-Württemberg angeregt hat, eine Visualisierung der Baukörper-Dimensionen vorzunehmen. Allerdings ist diese Frage nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens, sondern vielmehr auf der Ebene der Bauleitplanung zu behandeln.

Wie der Gewerbeverein Oberzentrum e. V. (vertreten durch Rechtsanwälte Nestler und Kollegen, Villingen-Schwenningen) ferner darlegte, sei der Standort auch deshalb problematisch, weil die ungleichen städtebaulichen Rahmenbedingungen einen Wettbewerbsnachteil für die Innenstadtbetriebe zur Folge hätten. Der Gewerbeverein befürchtet deshalb wie auch die Stadt Spaichingen,

dass die Ansiedlung eines großen Einrichtungshauses am Rand des Stadtteils Villingen weitere große Einzelhandelsobjekte nach sich ziehen könnte. Im Raumordnungsverfahren für das Vorhaben der Firma XXXLutz kann jedoch auch dieser Aspekt keine Rolle spielen, da hier nur die Auswirkungen der konkreten Planung berücksichtigt werden können, nicht hingegen mögliche künftige Ansiedlungen, für die es derzeit keinerlei Anhaltspunkte gibt.

Darüber sei zu bedenken, wie der Handelsverband Baden-Württemberg anmerkte, ob die geplanten Randsortimente sowohl zentrenrelevanter als auch nicht zentrenrelevanter Ausprägung für die Angebotsstruktur in Villingen-Schwenningen landesplanerisch verträglich seien, weshalb ein völliger Verzicht auf Randsortimente favorisiert werde. Auch der Gewerbeverein Oberzentrum äußerte sich zum Thema der Randsortimente, wobei er die Auffassung vertrat, zentrenrelevante Sortimente dürften nur in der Innenstadt untergebracht werden, sodass die für diese Sortimente im geplanten XXXLutz-Einrichtungshaus vorgesehene Verkaufsfläche von 800 m² am peripher gelegenen Planstandort unzulässig sei.

Zumindest sei jedoch, wie die Stadt Donaueschingen und einige Konkurrenzbetriebe vortrugen, insbesondere die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente festzusetzen und nach der Realisierung durch die Stadt Villingen-Schwenningen auch zu kontrollieren. Hierzu ist anzumerken, dass im Nachgang von Raumordnungsverfahren für großflächige Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich in jedem Fall Verkaufsflächenfestsetzungen in Bebauungsplänen vorgenommen werden müssen. Nur unter dieser Voraussetzung kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen eines raumordnerisch überprüften Vorhabens in einem vertretbaren Rahmen bleiben. Die Kontrolle darüber, ob die im Raumordnungsverfahren und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorgenommenen Flächenbegrenzungen nach erteilter Baugenehmigung auch eingehalten werden, obliegt jedoch der Vollzugsebene und damit der zuständigen Baurechtsbehörde.

3.2 Stellungnahme zu den Auswirkungen

Von vielen Beteiligten wurde befürchtet, dass das geplante Vorhaben eine zu große Konkurrenz gegenüber bestehenden Betrieben der Möbelbranche darstelle. Es sei mit Betriebsschließungen und Arbeitsplatzabbau zu rechnen, wo-

von vor allem kleine Anbieter betroffen seien. Besonders nachteilig sei dies für kleinere Orte, da sich der regionale Einzelhandel, wie die Gemeinde Aldingen vorträgt, immer stärker auf die zentralen Orte höherer Stufe konzentriere. Auch eine Reihe von Mittelzentren gaben zu bedenken, dass das geplante Möbelhaus bei ihnen zu erheblichen Kaufkraftabflüssen und damit zu deutlich spürbaren Umsatzeinbußen führen würde. Problematisch sei in diesem Zusammenhang auch, dass die Marktposition großer Anbieter weiter gestärkt werde, was zu einem Verdrängungs- und Vernichtungswettbewerb zu Lasten kleinerer Wettbewerber führe, wie von einem Wettbewerber vorgetragen wurde.

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. Dies ergibt sich insbesondere aus den Erschließungsüberlegungen der Stadt Villingen-Schwenningen, die im Sinne einer vorgezogenen Konfliktbewältigung bereits Eingang in die laufenden Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit dem geplanten Einrichtungshaus gefunden haben.

Darüber hinaus hat die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens durchgeführte Umweltverträglichkeitsuntersuchung gezeigt, dass die Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter **durch** das Vorhaben auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens als nicht erheblich zu beurteilen sind. Allerdings zeigte sich im Raumordnungsverfahren, dass durchaus mit umweltrelevanten Auswirkungen **auf** das geplante Einrichtungshaus zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang ist auf Abschnitt 6 dieser raumordnerischen Beurteilung zu verweisen.

3.3 Stellungnahmen zum GMA-Gutachten

Die Bedenken, die gegen das GMA-Gutachten vorgetragen wurden, bezogen sich in erster Linie auf die Bestandsaufnahme vorhandener Betriebe. Hier wurde vor allem angemerkt, dass einige große Anbieter (Möbel Schick in Rottweil, Möbel Braun in Singen, Möbel Rogg in Balingen) ihre Betriebsflächen erweitert hätten bzw. Erweiterungen planen würden. Dies führe zu größeren Umsatzumverteilungen und damit zu größeren Beeinträchtigungen des Bestandes, als von der GMA prognostiziert. Aber auch andernorts sei die Be-

standsaufnahme kleinerer und mittlerer Anbieter unvollständig, wie die Stadt Spaichingen zu bedenken gab. Darüber hinaus wurden von einigen Beteiligten grundsätzlich die Methodik der GMA zur Ermittlung der Umsatzumverteilungen und infolgedessen auch die Ergebnisse der GMA-Untersuchung zu diesem Thema angezweifelt. Der Gewerbeverein Oberzentrum Villingen-Schwenningen bemängelte in diesem Zusammenhang, dass das GMA-Gutachten nicht erkennen lasse, wie sich die für die einzelnen Zonen des Einzugsgebiets angegebenen Verkaufsflächensummen im Einzelnen zusammensetzen, weshalb eine Überprüfung nicht möglich sei. Hingegen hält der Handelsverband Südbaden die von der GMA ermittelten Umverteilungsquoten speziell in Villingen-Schwenningen grundsätzlich für zu niedrig. Eine gegenteilige Auffassung vertritt ein privater Wettbewerber, der davon ausgeht, dass die Planumsätze des Vorhabens in Villingen-Schwenningen geringer seien als von der GMA angenommen und dass deshalb in den äußeren Zonen des Einzugsgebiets mit höheren Umsatzumverteilungsquoten zu rechnen sei. Von den Städten Bad Dürkheim und Spaichingen wurde bemängelt, dass die Umsatzumverteilungen, die sich bei einer kumulativen Betrachtung der Vorhaben XXXLutz und POCO ergeben, nicht korrekt ermittelt worden seien. Die Stadt Bad Dürkheim rechnet daher mit Beeinträchtigungen ihrer mittelständischen Strukturen und der verbrauchernahen Versorgung.

Eine Reihe der Beteiligten brachten schließlich Bedenken gegen die von den Gutachtern vorgenommene Zuordnung einzelner Warengruppen zu den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten vor. Dies bezog sich vor allem auf die Sortimentsgruppen Vorhänge / Gardinen sowie Bilder / Rahmen, die üblicherweise den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen seien. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Sortimentseinteilung auf einem zwischenzeitlich überholten Märktekonzept der Stadt Villingen-Schwenningen beruhe, das zur Zeit überarbeitet werde und das möglicherweise zu anderen Ergebnissen komme.

Der Regionalverband Nordschwarzwald regte schließlich an, das Mittelzentrum Freudenstadt und das Unterzentrum Alpirsbach direkt am Raumordnungsverfahren zu beteiligen. Das Regierungspräsidium hatte jedoch zu Beginn des Verfahrens entschieden, nur die innerhalb des Untersuchungsraums liegenden Mittelzentren und von den Unterzentren nur die innerhalb der Zone II des Einzugsgebiets liegenden Städte und Gemeinden zu beteiligen. Aus Gleichbe-

handlungsgründen konnte der Anregung des Regionalverbands Nordschwarzwald daher nicht entsprochen werden.

4. Ergänzende Untersuchung

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen, die sich auf die Bestandsaufnahme vorhandener Wettbewerber und hier speziell auf die umfangreichen Erweiterungsvorhaben in Rottweil und Singen sowie auf die damit verbundenen Auswirkungen bezogen, waren nicht von der Hand zu weisen. Die GMA-Untersuchung wurde deshalb auf Veranlassung des Regierungspräsidiums überarbeitet und im Oktober 2010 in einer neuen Fassung vorgelegt. Dabei wurde das zugrundeliegende Zahlenmaterial einer eingehenden Prüfung unterzogen, wobei schließlich nicht nur die genannten Erweiterungen, sondern auch Verkaufsflächenabgänge (beispielsweise die zwischenzeitlich erfolgte Schließung des toom-Baumarktes in Villingen-Schwenningen) und veränderte Planungsüberlegungen (Aufgabe der POCO-Planungen) zu beachten waren. Dies führte einerseits zu Veränderungen in der Zonierung des Einzugsgebiets und andererseits infolge der insgesamt veränderten Wettbewerbssituation zu Korrekturen der Umsatzumverteilungsquoten.

Nicht berücksichtigt wurde allerdings die seinerzeit noch im Planungsstadium befindliche Erweiterung der Firma Möbel-Rogg in Balingen, für die noch keine konkreten und belastbaren Zahlen vorlagen. Außerdem war nach Auffassung der GMA, die vom Regierungspräsidium geteilt wird, davon auszugehen, dass sich diese Erweiterung in Bezug auf die vorher dort schon vorhandene Verkaufsfläche (ca. 44.000 m²) sowie aufgrund der Entfernung zum Einzugsgebiet des geplanten XXXLutz-Möbelhauses weniger gravierend auswirken würde.

Insgesamt konnte aber mit den von der GMA in der überarbeiteten Untersuchung korrigierten Zahlen einem großen Teil der vorgetragenen Bedenken Rechnung getragen werden.

Zusätzlich forderte das Regierungspräsidium eine Stellungnahme des Büros Dr. Acocella an, das von der Stadt Villingen-Schwenningen mit der Neufassung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beauftragt worden war. Aufgrund dieser Stellungnahme konnte geklärt werden, dass die Warengruppe Bilder und Rahmen in der Tat den zentrenrelevanten Randsortimenten zuzu-

rechnen ist, während Vorhänge und Gardinen in Villingen-Schwenningen nach wie vor zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören.

5. Raumbedeutsame Auswirkungen und Bewertung

5.1 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 2.7 des **Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (RPL)**, der allerdings lediglich eine nachrichtliche Übernahme der genannten Plansätze des LEP darstellt.

Zu berücksichtigen sind ferner die PS 2.7.1 bis 2.7.3 der **Fortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans** als „in Aufstellung befindliche Ziele“ bzw. „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ sowie die künftigen Grundsätze 2.7.4 und 2.7.5 dieser Fortschreibung, die derzeit dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg zur Genehmigung vorliegt.

Schließlich ist der **Einzelhandelserlass Baden-Württemberg** vom 12.02.2001 zu beachten, 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 Unterebenen 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 Untertzentren 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 angeschlossen werden können.

PS 2.6.4 RPL ist nicht zwingend heranzuziehen, da er wie erwähnt im Regionalplan ausdrücklich als nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan gekennzeichnet ist. Genauere und die Vorgaben des LEP ausformende Regelungen enthalten die Plansätze der o.g. Regionalplanfortschrei-

bung, wobei im Folgenden die Plansätze wiedergegeben werden, die für das konkrete Vorhaben von Bedeutung sind:

2.7.2

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte

(Z)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten integrierten Standortbereichen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Diese Standorte werden als Vorranggebiete festgelegt. In diesen Vorranggebieten sind andere Nutzungen, die mit der Einzelhandelsnutzung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Außerhalb der Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte).

(...)

(G)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen sich ebenfalls in den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind Standorte in städtebaulichen Randlagen möglich. Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Ergänzungsstandorte außerhalb der integrierten Lagen werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete festgelegt. In diesen Vorbehaltsgebieten wird der Nutzung durch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen.

(Z)

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für End-

verbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und ist in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zulässig.

In PS 2.7.4 der Regionalplanfortschreibung findet sich schließlich ein Grundsatz der Raumordnung, der im vorliegenden Fall - zumindest mittelbar - ebenfalls eine Rolle spielt:

2.7.4

Erarbeitung von kommunalen Entwicklungskonzepten

(G)

Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Kommunen eigene Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.

Zusammenfassend lassen sich für das neue Einrichtungshaus aus den genannten Plansätzen, die letztlich auf dem Zentrale-Orte-System (vgl. § 2 Abs. 2 Nrn. 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) Das **Integrationsgebot** ist in erster Linie für zentrenrelevante Sortimente von Bedeutung. Als „städtebaulich integriert“ kann ein Standort bezeichnet werden, 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.

- c) Das **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 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** 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.

5.2 Raumbedeutsame Auswirkungen

Um die Vereinbarkeit mit den in Abschnitt 5.1 genannten raumordnerischen Anforderungen beurteilen zu können, sind, insbesondere soweit Ziele der Landesplanung berührt sind, die Auswirkungen des geplanten Möbelhauses auf die Einzelhandelsstruktur in Villingen-Schwenningen selbst und in den im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Orten zu untersuchen. Jedoch muss dabei 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 Stadt Villingen-Schwenningen, dem Regionalverband und der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, dem Handelsverband Südbaden 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.

5.2.1 Einzugsgebiet

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets waren die besondere Angebotsstruktur und der spezielle Betriebstyp eines großen Einrichtungshauses zu berücksichtigen. So war von vornherein zu erwarten, dass das Einzugsgebiet eines modernen Einrichtungshauses immer erheblich über die Einzugsgebiete der meisten anderen Einzelhandelsbranchen hinausgeht.

Das Einzugsgebiet für die im Raumordnungsverfahren ursprünglich verwendete GMA-Untersuchung wurde zunächst folgendermaßen abgegrenzt:

Zone I umfasste das Stadtgebiet Villingen-Schwenningen mit insgesamt ca. 81.400 Einwohnern. Als „Naheinzugsgebiet“ erstreckte sich die angrenzende **Zone II a** über den Rest des Mittelbereichs Villingen-Schwenningen; in dieser Zone leben rd. 82.700 Einwohner. Die **Zonen II b** (an die Zone II a angrenzende Teile der Landkreise Rottweil, Schwarzwald-Baar-Kreis und Tuttlingen mit insgesamt ca. 219.500 Einwohnern) und **III a** (weiter entfernt liegende

Teile der Landkreise Rottweil, Schwarzwald-Baar-Kreis und Tuttlingen mit ca. 101.900 Einwohnern) bilden das restliche Gebiet der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ab. Die **Zone III b** umfasst schließlich Teile der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen, Freudenstadt, Konstanz, Ortenaukreis, Sigmaringen und Waldshut mit insgesamt ca. 156.100 Einwohner.

Für das gesamte Einzugsgebiet ergibt sich somit eine Einwohnerzahl von etwa 641.600 Einwohnern, wobei die den Zonen III a und III b zugeordneten Städte und Gemeinden wegen des längeren Anfahrtsweges und des vorort vorhandenen Angebots mit eher geringer Intensität zum Planstandort tendieren.

Die Zonierung und Abgrenzung des Einzugsgebiets wurden von den Beteiligten weitestgehend akzeptiert. Lediglich der Regionalverband Neckar-Alb hielt die GMA-Untersuchung insbesondere in Bezug auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets über die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg hinaus für wenig nachvollziehbar bzw. transparent. Hierzu ist anzumerken, dass einerseits die Einteilung des Einzugsgebiets bereits im Vorfeld intensiv mit den Fachleuten von Regionalverband, IHK und Handelsverband diskutiert wurde (s.o.). Andererseits ist über die Erläuterungen zu den Einflussfaktoren für die Abgrenzung des Einzugsgebiets auf Seite 16 des GMA-Gutachtens hinaus hinzuzufügen, dass aus den benachbarten Regionen nur die unmittelbar an die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg angrenzenden Gemeinden als Zone IIIb des Einzugsgebiets berücksichtigt wurden. Der Einfachheit halber wurden hierin Gemeinden zusammengefasst, bei denen eine ähnlich hohe Intensität der Bindung zum Planstandort unterstellt werden kann, für die jedoch unterschiedliche Ursachen bzw. Ursachenbündel vorliegen können. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Gründe für die Zuordnung der einzelnen Kommunen zur Zone IIIb hielten die GMA und das Regierungspräsidium nicht für sinnvoll.

Allerdings sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die aktualisierte Bestandsaufnahme in der im Oktober 2010 vorgelegten ergänzenden GMA-Untersuchung eine veränderte Abgrenzung zwischen den Zonen II b und III a nach sich zog. Dies war vor allem auf die durch die Erweiterung des Möbelhauses Schick in Rottweil verstärkte Magnetwirkung, aber auch auf die Schließung des toom-Baumarktes und die nicht mehr weiterverfolgten Pla-

nungen zur Errichtung des POCO-Möbelhauses in Villingen-Schwenningen zurückzuführen.

5.2.2 Umsatzherkunft und Kongruenzgebot

Maßgebend für die raumbedeutsamen Auswirkungen im Hinblick auf das Kongruenzgebot ist die Umsatzherkunft. In der ersten GMA-Auswirkungsanalyse vom Oktober 2009 hatten die Gutachter für die geplante Verkaufsfläche von 27.000 m² noch eine Gesamtumsatzleistung von ca. 35,9 Mio. EURO ermittelt. Darüber hinaus war der Analyse zu entnehmen, dass ca. 28 % dieser Summe aus der Zone I, ca. 57 % aus der Zone II, ca. 13 % aus der Zone III und ca. 2 % aus Bereichen außerhalb des Einzugsgebietes stammen. Unter raumordnerischen Aspekten ist allerdings bei der Betrachtung des Kongruenzgebots weniger die Zuordnung der Umsätze zu den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes von Bedeutung, sondern vielmehr die Verteilung auf die Verflechtungsbereiche. Hierzu stellte die GMA fest, dass ca. 46 % des Gesamtumsatzes aus dem Mittelbereich Villingen-Schwenningen, weitere 45 % aus der übrigen Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und ca. 9 % aus anderen Regionen stammen würden. Zusammengefasst sind damit ca. 91 % des Umsatzes der gesamten Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zuzuordnen.

In der überarbeiteten Analyse kommt die GMA zu veränderten Zahlen. So ist die Gesamtumsatzleistung des geplanten Möbelhauses auf ca. 32,1 Mio. EURO zu reduzieren. Dies ist auf die verschärfte Konkurrenzsituation durch die Angebotserweiterungen der Firma Braun in Singen, vor allem aber der Firma Schick in Rottweil zurückzuführen. Dieser Effekt spiegelt sich auch in der Prognose der Umsatzherkunft wieder. So ist nach der aktualisierten Bestandsaufnahme der GMA dem Mittelbereich Villingen-Schwenningen mit ca. 50 % des Gesamtumsatzes ein höherer Umsatzanteil zuzuordnen, als nach der ursprünglichen Analyse. Diese Steigerung ist allerdings auch darauf zurückzuführen, dass der durch die Aufgabe der POCO-Planungen „freigewordene“ Umsatzanteil zumindest teilweise dem geplanten XXXLutz-Einrichtungshaus zufließt. Auch der aus der übrigen Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zufließende Umsatzanteil ist mit ca. 37 % deutlich geringer als in der ursprünglichen Auswirkungsanalyse angenommen. Insgesamt liegt der Anteil, der der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zuzuordnen ist, damit aber immer noch bei ca. 87 %.

Von den Beteiligten bemängelte lediglich der Handelsverband Südbaden, dass das Kongruenzgebot verletzt sei. Dies ist allerdings auf eine missverständliche Formulierung der GMA zurückzuführen, die sowohl in der ursprünglichen Auswirkungsanalyse als auch in der überarbeiteten Fassung darauf hinwies, dass bei der Überprüfung des Kongruenzgebots im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung grundsätzlich auf den zugeordneten Mittelbereich Bezug genommen werden sollte. Dies ist sicher sinnvoll und - hilfsweise! - auch in die Beurteilung der Auswirkungen einzubeziehen. Allerdings kommt die GMA im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis, dass das Kongruenzgebot „formal nicht eingehalten“ werde. Dies trifft nicht zu, da nach den Vorgaben des LEP immer der Verflechtungsbereich zugrunde zu legen ist, der der Zentralitätsstufe der Standortgemeinde entspricht. Für das untersuchte Vorhaben bedeutet dies im Gegensatz zu den Ausführungen der GMA, dass formal der oberzentrale Verflechtungsbereich der Stadt Villingen-Schwenningen bei der Überprüfung, ob mehr als 30 % des Umsatzes aus Gebieten außerhalb dieses Bereichs erzielt werden, heranzuziehen ist. Nach PS 2.5.8 LEP umfasst der Verflechtungsbereich eines Oberzentrums mehrere 100.000 Einwohner, d.h. in der Regel die jeweilige Region. So weist der oberzentrale Verflechtungsbereich von Villingen-Schwenningen über 480.000 Einwohner auf, während auf den Mittelbereich der Stadt lediglich ca. 162.000 Einwohner entfallen.

5.2.3 Umsatzumverteilungen und Beeinträchtigungsverbot

Entscheidendes Kriterium für die Frage, ob das Beeinträchtigungsverbot eingehalten ist, sind die Umsatzumverteilungen, die durch ein neues Vorhaben an anderen Standorten bewirkt werden. Für das **Möbelkernsortiment** wurden **in der ersten Auswirkungsanalyse der GMA** die höchsten Werte in den Kleinzentren Bad Dürkheim (13,9 - 14,9 %) und Aldingen (14,0 % - 14,8 %) erreicht. Es folgte das Oberzentrum Villingen-Schwenningen, für das die GMA einen Wert von 12,7 % - 14,1 % ermittelt hatte. In den Mittelzentren Schramberg und Rottweil rechnete die GMA schließlich mit Werten von 9,1 % - 11,9 %.

Bei den **nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten** wurden nach der ursprünglichen Untersuchung der GMA noch Spitzenwerte von 14 - 18 % erreicht, was vor allem das Sortiment Leuchten im Oberzentrum, in sämtlichen

Mittelzentren der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und im Kleinzentrum Aldingen betraf. Ein relativ hoher Wert wurde mit 16 - 17 % auch für das Sortiment Vorhänge/Gardinen ermittelt, was allerdings nur beim Kleinzentrum Bad Dürkheim der Fall war. In allen anderen Städten und Gemeinden des Einzugsgebiets lagen die Quoten deutlich darunter und erreichten in den meisten Fällen nicht einmal die 10 %-Grenze. Bei den Teppichen wurden schließlich Werte prognostiziert, die nur im Kleinzentrum Bad Dürkheim die 10 % - Grenze erreichten und in allen anderen Städten und Gemeinden deutlich darunter lagen.

Für die **zentrenrelevanten Randsortimente** lagen die Umsatzumverteilungen nach der ersten GMA-Untersuchung bei maximal 5 %, so dass in jedem Fall davon auszugehen war, dass die laut Einzelhandelserlass maßgebliche 10 %-Grenze deutlich unterschritten wird.

Die korrigierte Bestandsaufnahme, die die GMA in ihrer **überarbeiteten Auswirkungsanalyse** berücksichtigt hat, haben vor allem durch die zwischenzeitlich vollzogenen Erweiterungen der Firmen Braun in Singen und Schick in Rottweil zu Veränderungen in den Umsatzumverteilungsquoten geführt. Es kann allerdings nicht Gegenstand einer raumordnerischen Beurteilung eines konkreten einzelnen Vorhabens sein, „kumulierte“ Umverteilungswirkungen, die sich aus der Betrachtung sämtlicher im Umfeld vollzogener und geplanter Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen möglicherweise ergeben können, zu ermitteln und zu berücksichtigen, wie dies von einzelnen Verfahrensbeteiligten gefordert wurde. Dies hätte zur Folge, dass summarische Wirkungen allein bei dem zu untersuchenden Vorhaben zu Buche schlagen, was nicht mit den gesetzlichen Vorgaben vereinbar wäre. Aufgabe eines Raumordnungsverfahrens ist es stets, das konkrete Vorhaben zu beurteilen, für das die Durchführung des Verfahrens beantragt wurde.

Hiervon abgesehen ist nach der überarbeiteten Auswirkungsanalyse festzustellen, dass die Wettbewerbsverschärfung durch die zwischenzeitlich neu errichteten bzw. erweiterten Möbelhäuser selbstverständlich auch zu einer Verminderung der Umsatzleistung bei dem in Villingen-Schwenningen geplanten Vorhaben führen. Dadurch werden die Umverteilungsquoten, die durch das geplante XXXLutz-Einrichtungshaus generiert werden, für alle Sortimente tendenziell eher geringer.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilung bei den Möbeln und den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten deutlich unter 20 % bleibt. Auch bei zentrenrelevanten Randsortimenten wird die maßgebliche Grenze von 10 % bei weitem nicht erreicht. Gerade bei diesen Sortimenten, die sich vor allem im engeren Einzugsgebiet auswirken, aber auch bei den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten, fallen die höchsten Umverteilungsquoten erwartungsgemäß in Villingen-Schwenningen selbst an. Bei den Möbeln hingegen ergibt sich im Vergleich zur ersten Auswirkungsanalyse nur ein geringfügig verändertes Bild. Nach wie vor ist zu konstatieren, dass hier die höchsten Umverteilungswerte in den Kleinzentren Bad Dür rheim und Aldingen, in Villingen-Schwenningen sowie in den Mittelzentren Rottweil, Schramberg und Tuttlingen erreicht werden.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die GMA bei jedem untersuchten Ort im Einzugsgebiet anhand vorhandener Einzelhandelskonzepte oder durch Aufnahme des Bestandes die Zuordnung der einzelnen Warengruppen zu den zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten geprüft hat. Dies war erforderlich, um festzustellen, ob Sortimente, die in Villingen-Schwenningen als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind, andernorts zentrenrelevant sein können. Wäre dies der Fall gewesen, so hätte selbstverständlich für das betreffende Sortiment der im Einzelhandelserlass für zentrenrelevante Sortimente vorgesehene niedrigere Schwellenwert von 10 % angewendet werden müssen. Die GMA hat jedoch bestätigt, dass dies bei keinem der untersuchten Orte zutraf.

5.3 Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen

5.3.1 Konzentrationsgebot

Das Vorhaben liegt in einem Oberzentrum. Damit entspricht es dem in PS 3.3.7 LEP verankerten Konzentrationsgebot. Insoweit muss auch der im Beteiligungsverfahren von der Gemeinde Aldingen vorgetragene Einwand, der regionale Einzelhandel konzentriere sich immer stärker auf die zentralen Orte höherer Stufe, was zu Verdrängungen von Kleinanbietern, vermehrten Leerständen und zu einem Ungleichgewicht zu Lasten von dörflichen Gemeinden führe, zurückgewiesen werden. Aufgabe eines Kleinzentrums wie

Aldingen ist es lediglich, den häufig wiederkehrenden Bedarf der Grundversorgung zu decken. Nicht zu den Funktionen eines Kleinzentrums gehört es jedoch, die Versorgung mit Gütern des gehobenen, spezialisierten Bedarfs - zu denen auch Möbel gehören - zu übernehmen wie etwa ein Mittelzentrum (PS 2.5.9 LEP), oder gar oberzentrale Aufgaben im Sinne von PS 2.5.8 LEP (siehe oben) zu erfüllen. Aus diesen Gründen steht es außer Frage, dass mit der Ansiedlung eines großen Einrichtungshauses in einem Oberzentrum regelmäßig **das Konzentrationsgebot gewahrt wird**.

5.3.2 Integrationsgebot

Wenngleich der Vorhabensstandort an den ÖPNV (Bushaltestellen Milanstraße und Vorderer Eckweg) angebunden ist, was zumindest dem in PS 3.3.7.3 LEP verankerten Grundsatz der Raumordnung entspricht, kann er nach den übrigen o.g. Kriterien für das Integrationsgebot nicht als städtebaulich integriert im Sinne von PS 3.3.7.2 LEP betrachtet werden. Insoweit sind die im Verfahren vorgetragenen Bedenken, dass das neue Möbelhaus vor allem wegen der Erschließungssituation und der Verfügbarkeit von Stellplätzen erhebliche Standortvorteile gegenüber Zentrumsanlagen aufweise, nachvollziehbar. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass gemäß PS 3.3.7.2 LEP nicht-zentrenrelevante Sortimente, zu denen neben dem Möbeln in Villingen-Schwenningen auch die Randsortimente Leuchten, Teppiche und Vorhänge/Gardinen zählen, durchaus in städtebaulichen Randlagen untergebracht werden können. Da darüber hinaus die Vorgabe, zentrenrelevante Randsortimente an nicht integrierten Standorten auf 800 m² zu begrenzen, im vorliegenden Fall ebenfalls berücksichtigt wird und das Vorhaben nach PS 2.7.2 des Entwurfs zur Regionalplanfortschreibung (s.o.) in einem Vorbehaltsgebiet liegt, **wird das Integrationsgebot nicht verletzt**.

In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass es nach Auffassung des Regierungspräsidiums gerechtfertigt ist, bei der Frage der Zentrenrelevanz über die in der Anlage des Einzelhandelserlasses vorgenommene Zuordnung hinaus auch kommunale Märkte- und Einzelhandelskonzepte, sofern sie gutachterlich untermauert und unter städtebaulichen Aspekten abgewogen und begründet sind, in die Betrachtung einzubeziehen. Dies steht im Einklang mit der gängigen Rechtsprechung, wonach die Frage der Zentrenrelevanz stets auch anhand der jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu beurteilen ist, sowie mit

dem oben zitierten PS 2.7.4 der Regionalplanfortschreibung.

Nach dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen, das auf einer Markt- und Standortuntersuchung der GMA im Jahr 2000 und einem darin enthaltenen Gliederungsvorschlag für ein Sortimentsleitbild basiert, gehören Leuchten und Teppiche zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Gardinen und Vorhänge sowie Kunstgewerbe (zu dem auch die Bilderrahmen zählen) hatte die GMA in ihrem Gliederungsvorschlag zwar grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, jedoch gleichzeitig darauf hingewiesen, dass hier ein Abwägungsspielraum bestehe, sofern es sich um Randsortimente handele. Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat diesen Abwägungsspielraum genutzt und am 18.06.2008 beschlossen, diese Sortimente künftig als nicht-zentrenrelevant zu betrachten. Wie bereits erwähnt ist diese Einstufung nach dem inzwischen vorliegenden Entwurf für die Fortschreibung des Zentrenkonzepts und einer Stellungnahme des beauftragten Gutachterbüros Dr. Acocella zu korrigieren. Während Vorhänge und Gardinen auch künftig als nicht-zentrenrelevante Sortimente zu betrachten sein werden, müssen Bilderrahmen nunmehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten gerechnet werden. Sie sind deshalb in die für das XXXLutz-Möbelhaus auf 800 m² begrenzte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente einzubeziehen.

5.3.3 Kongruenzgebot

Trotz der Bedenken des Handelsverbandes Südbaden (siehe oben) bestehen keine Zweifel daran, dass das Kongruenzgebot bei der Ansiedlung des XXXLutz-Einrichtungshauses eingehalten wird. Deutlich weniger als 30 % des Umsatzes stammen aus Gebieten außerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt Villingen-Schwenningen. Das Vorhaben **stimmt deshalb mit den** in PS 3.3.7.1 LEP und Nr. 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses enthaltenen **raumordnerischen Vorgaben zum Kongruenzgebot überein.**

5.3.4 Beeinträchtungsverbot

Nachdem im Beteiligungsverfahren eine Vielzahl von Bedenken mit möglichen Beeinträchtigungen vorhandener Handelsstrukturen und zu massiven

Wettbewerbswirkungen begründet wurde, kommt der Frage, ob das Beeinträchtigungsverbot durch das geplante Vorhaben verletzt werden kann, eine besondere Bedeutung zu.

Im Wesentlichen wurde vorgetragen, dass vor allem kleinere Betriebe benachteiligt seien, dass infolge der Konkurrenzsituation zu den Innenstädten zumindest keine zentrenrelevanten Randsortimente zuzulassen seien, dass die Umsatzumverteilungsquoten nicht nachvollziehbar seien, zumal bereits eine Umverteilung von unter 10 % für einzelne Betriebe zu Problemen führen könne, und dass die kumulativen Wirkungen im Hinblick auf die ursprünglich geplante POCO-Ansiedlung zu berücksichtigen seien.

Den vorgetragenen Bedenken ist entgegenzuhalten, dass bereits nach der ersten Auswirkungsanalyse der GMA bei keinem Sortiment von einer Überschreitung der im Einzelhandelserlass angegebenen Anhaltswerte für die raumordnerisch noch vertretbaren Umsatzverluste auszugehen war. Dieses Ergebnis wurde durch die überarbeitete Auswirkungsanalyse bestätigt. Zwar wird deutlich, dass bei den Möbeln prozentual die höchsten Umsatzverluste in den Kleinzentren Bad Dürkheim und Aldingen zu verzeichnen sind, jedoch hängt dies nicht zuletzt damit zusammen, dass in beiden Orten außergewöhnlich umfangreiche Möbelverkaufsflächen bestehen, die für Kleinzentren atypisch sind. Darüber hinaus lassen die GMA-Untersuchungen keine Anhaltspunkte für eine Benachteiligung kleiner Städte und kleinerer Betriebe erkennen. Aus dem Gutachten kann auch nicht abgeleitet werden, dass Randsortimente auszuschließen oder zu reduzieren sind, da die Umsatzverluste bei den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten deutlich unter 20 % und bei den zentrenrelevanten Sortimenten weit unter 10 % bleiben.

Darüber hinaus findet sich in den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen kein nachvollziehbarer und belastbarer Beleg dafür, dass die von der GMA ermittelten Umsatzumverteilungsquoten ggf. zu niedrig sein könnten. Dass auch bei Umsatzverlusten unter 10 % deutlich spürbare Beeinträchtigungen eintreten können, wie im Verfahren vorgetragen wurde, ist nicht abzustreiten. Jedoch trifft dies vor allem für heute schon problematische und wirtschaftlich grenzwertige Standorte zu, was aber keinesfalls einem neu geplanten Vorhaben angelastet werden kann.

Was mögliche kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten POCO-Ansiedlung anbelangt, so hat die GMA nach ihrer ersten Auswirkungsanalyse festgestellt, dass sich vor allem in der unmittelbaren Nachbarschaft von Villingen-Schwenningen grenzwertige Umverteilungsquoten ergeben könnten. Da sich zwischenzeitlich allerdings ergeben hat, dass die Planungen der Firma POCO nicht mehr weiterverfolgt werden, musste dieser Frage nicht weiter nachgegangen werden.

Im Ergebnis lassen sich den Untersuchungen der GMA keine Hinweise dafür entnehmen, dass das geplante Einrichtungshaus der Firma XXXLutz nach den Kriterien der Raumordnung zu Betriebsschließungen oder gar zu einem Vernichtungswettbewerb führen wird. Für das Regierungspräsidium bestehen daher keine Zweifel daran, dass durch das Vorhaben **das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird**, so dass auch in diesem Punkt kein Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung festzustellen ist.

6. Umweltrelevante Auswirkungen und Bewertungen

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. Diese Aussage wurde auch von keinem der Beteiligten angezweifelt.

Allerdings legte das Referat 54.3 des Regierungspräsidiums eine Stellungnahme vor, wonach bei dem Vorhaben der Firma XXXLutz aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Galvanikbetrieb die Störfallverordnung (12. BImSchV) zu beachten ist. Zur Festlegung des erforderlichen Mindestabstands im Sinne des § 50 BImSchG des geplanten Möbelhauses zum Galvanikbetrieb wurde vom Ingenieurbüro Effektivplan GwR ein Gutachten mit Datum vom 12.11.2010 erstellt. Das Gutachten sieht vor, dass ein Mindestabstand von 50 m von öffentlich genutzten Gebäuden zum Galvanikbetrieb nicht unterschritten werden darf und zusätzlich weitere Maßnahmen an vorhandenen und neuen öffentlich genutzten Gebäuden durchzuführen sind. Im Einzelnen sind diese Maßnahmen dem Gutachten, das der Stadt Villingen-Schwenningen bereits vorliegt, zu entnehmen und im Zuge der Bauleitpla-

nung bzw. in nachfolgenden Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

7. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens

Das Vorhaben der Firma XXXLutz 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 Villingen-Schwenningen selbst, der umliegenden Mittelzentren Donaueschingen, Rottweil, Schramberg und Tuttlingen sowie anderer Städte und Gemeinden führt. Die Umsatzumverteilungen liegen in allen Fällen auch bei sortimentspezifischer Betrachtungsweise teilweise deutlich unter den in Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses enthaltenen Anhaltswerten.

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums wird mit dieser raumordnerischen Beurteilung ein vertretbarer Ausgleich zwischen den Interessen des Investors, der Stadt Villingen-Schwenningen und den zentralen Orten im Land erreicht. Die wettbewerblichen Auswirkungen werden im Einzelfall für einige bestehende Einzelhandelsbetriebe spürbar sein. Sie werden aber keine unzumutbaren städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen zur Folge haben, die zu einem Verlust zentralörtlicher Funktionen führen würden. Die Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption wird zur Stärkung des Oberzentrums Villingen-Schwenningen beitragen. Die Auswirkungen können 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, Planfeststel-

lungen 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.