

# Raumordnungsverfahren

## Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufs- und Dienstleistungszentrums (EDZ)

### in Singen (Hohentwiel)

#### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### **1. Beschreibung des Planvorhabens**

##### **1.1 Grundlagen**

##### **1.1.1 Einleitung**

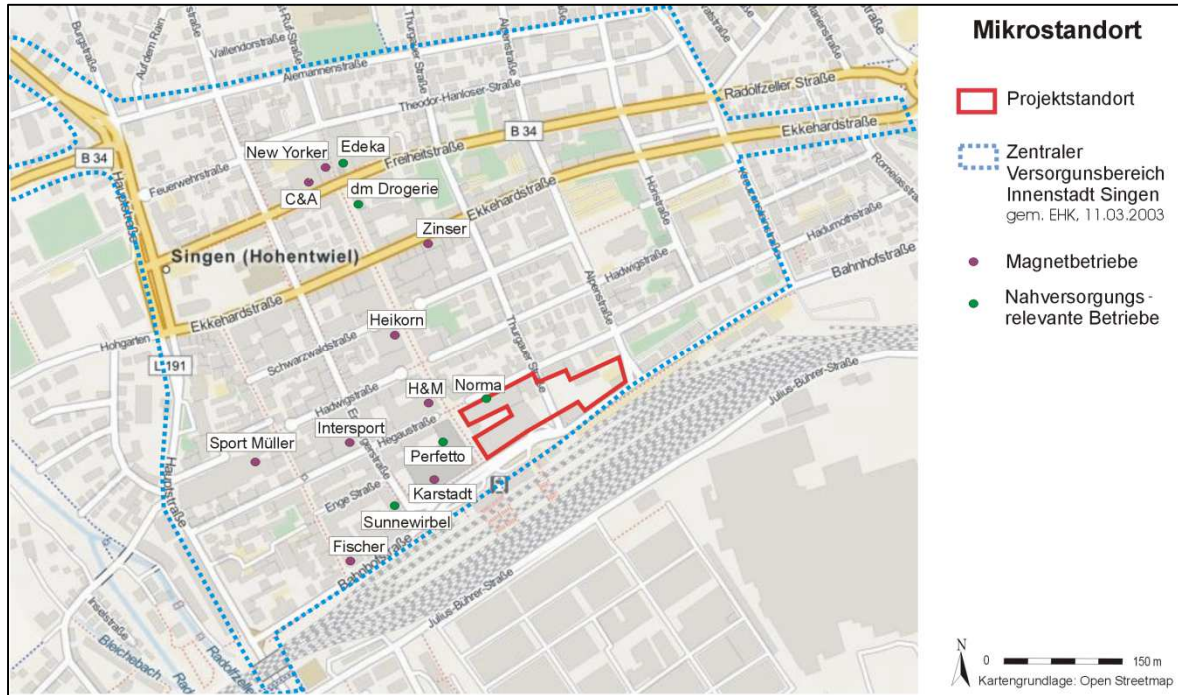
##### **1.1.2 Kurzbeschreibung des Planvorhabens**

Die Firma KG PANTA 104 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., diese vertreten durch die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, plant, in der Singener Innenstadt ein Einkaufszentrum zu errichten und zu betreiben.

Das Projektareal liegt in der Singener Innenstadt unmittelbar am Bahnhofsvorplatz in einem Geviert, das von der Bahnhofstraße, der August-Ruf-Straße, der Hegaustraße und der Alpenstraße gebildet wird. Im Bereich der August-Ruf-Straße besteht eine unmittelbare Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich der Singener Innenstadt.

Das Einkaufszentrum soll über eine maximale Verkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup> verfügen. Zwar liegen noch keine konkreten Pläne (Vermietungspläne, Grundrisspläne o.ä.) vor, auf Basis von Erfahrungswerten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in dem geplanten Einkaufszentrum ca. 80 Ladeneinheiten etabliert werden könnten. Die letztendliche Zahl hängt dabei u. a. von Anzahl und Umfang größerer Ankermieter ab. Neben Einzelhandelsbetrieben sollen im Einkaufszentrum auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Dem Einkaufszentrum sollen ca. 400 - 500 Pkw-Stellplätze auf zwei bis drei Dachebenen zugeordnet werden.

## Mikrostandort



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

### 1.1.3 Konzept des Planvorhabens

#### 1.1.3.1 Verkaufsfläche

Vom Vorhabenträger werden bei einer maximalen Verkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup> für die einzelnen Sortimentsgruppen folgende Verkaufsflächenunter- und Obergrenzen angestrebt:

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	
	Untergrenze	Obergrenze
Nahrungs- und Genussmittel	1.600	2.200
Drogerie-, Parfümeriewaren	1.900	2.300
Bekleidung	7.200	8.500
Schuhe / Lederwaren	1.200	1.500
Sport- / Campingartikel	1.200	1.700
Bücher, Zeitschriften, PBS*	850	1.200
Spielwaren	350	500
Wohnaccessoires (GPK**, Heimtextilien)	900	1.300
Elektrowaren / Foto	500	3.000
Optik	100	400
Uhren und Schmuck	100	400
Lampen / Bodenbelagsbedarf	100	300
<b>Summe</b>	<b>16.000</b>	<b>***</b>

\* Papier-, Büro-, Schreibwaren

\*\* Glas, Porzellan, Keramik

\*\*\* Die Summe der branchenbezogenen Verkaufsflächen würde – da je Branche maximale Verkaufsflächen zugrunde gelegt wurden – bei insgesamt rd. 23.300 m<sup>2</sup> liegen. Allerdings können im Rahmen des Planvorhabens nicht alle Unter- oder Obergrenzen ausgeschöpft werden, da die Gesamtverkaufsfläche max. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten kann, d. h. ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mehr als 16.000 m<sup>2</sup> ist nicht Gegenstand der Planung und wird daher auch nicht realisiert werden.

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers, eigene Berechnungen

## Abgleich der Sortimentsbezeichnungen

	Branche / Sortiment im geplanten Einkaufszentrum	Bezeichnung nach Märktekonzept Singen "Singer Liste"
1	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren)
2	Drogerie-, Parfümeriewaren	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
3	Bekleidung	Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe (sonstige Textilien)
4	Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädiwaren
5	Sport-/ Campingartikel	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
6	Bücher, Zeitschriften / Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
7	Spielwaren	Spielwaren und Bastelartikel
8	Wohnaccessoires (GPK, Heimtex)	Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Haus- und Heimtextilien
9	Elektrowaren / Foto	Elektrowaren / Foto*
10	Optik	optische und feinmechanische Erzeugnisse
11	Uhren und Schmuck	Uhren, Schmuck, Silberwaren

\* entspricht: Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren und Zubehör, Musikalien und Bild- und Tonträger, Elektrowarenkleingeräte, Telekommunikationsgeräte und Zubehör, (Ergänzung BBE: Computer und Zubehör)

### 1.1.3.2 Büronutzung

Das Planvorhaben soll insbesondere u.a. für die Centerverwaltung über ca. 300 qmverfügen.

### 1.1.3.3 Stellplätze

Es soll ein öffentliches und gebührenpflichtiges Parkhaus mit 2 bis 3 Parkgeschossen und ca. 400 – 500 Stellplätzen realisiert werden. Laut vorliegender Verkehrsuntersuchung der Rapp Trans AG ist die vorgesehene Parkgarage für den prognostizierten Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr ausreichend dimensioniert.

### 1.1.4 Raumstruktur

Singen ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2002) ein Mittelzentrum. Regionalplanerisch ist das Mittelzentrum der Region Hochrhein-Bodensee zugeordnet. Dem Mittelbereich (Verflechtungsbereich) der Stadt Singen werden die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen zugezählt. Außerdem sind grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Schaffhausen und Thurgau zu berücksichtigen. Im LEP 2002 zählt Singen zur LEP-Raumkategorie des Verdichtungsraumes (Gebiet mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung) und liegt im Schnittpunkt dreier Landesentwicklungsachsen.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen gemäß LEP 2002 (3.3.7) grundsätzlich in einem Mittelzentrum errichtet oder erweitert werden.

### 1.1.5 Einzugsgebiet des Planvorhabens bzw. betroffener zentraler Orte und Verflechtungsbereiche

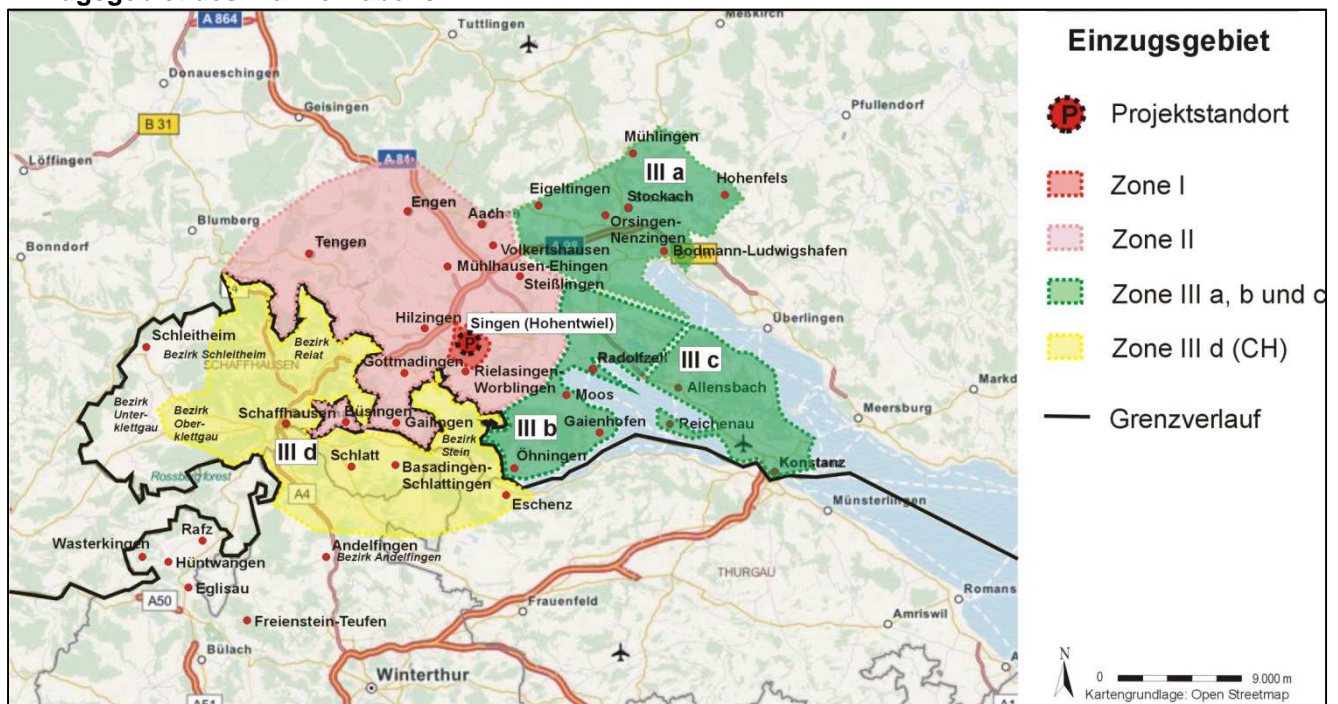
Das Einzugsgebiet des Planvorhabens gliedert sich wie folgt:

Zonen	Kommunen/ Verflechtungsbereiche	Einwohner
Zone I	Standortkommune Singen	rd. 46.570
Zone II	Mittelbereich Singen ( <u>ohne</u> Stadt Singen)	rd. 62.270
Zone III a - d	Mittelbereiche Stockach (a), Radolfzell (b) und Konstanz (c) sowie grenznahe Bereiche der Schweiz (d)	rd. 259.860
<b>Zonen I - III</b>	<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>rd. 368.700</b>
Quelle: Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen / Hohentwiel, BBE, Mai 2015, S. 22 - 24		

Das Kaufkraftpotenzial für die projektrelevanten Sortimente beläuft sich auf rd. 189,6 Mio. € in der Stadt Singen (Zone I), rd. 271,7 Mio. € in der Zone II und rd. 649,0 Mio. € in der Zone III des abgegrenzten Einzugsgebietes.

Im gesamten Einzugsgebiet ist ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 1.110,3 Mio. € verfügbar. Mehr als 40 % des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials (= 461,3 Mio. €) entfällt auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (= Mittelbereich) des Mittelzentrums Singen.

### Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

### 1.1.6 Umsatzleistungen des Planvorhabens

In der folgenden Abbildung sind, differenziert nach den jeweiligen Sortimentsbereichen und Prüfvarianten, die zu erwartenden Umsätze dargestellt.

Für das Planvorhaben ist eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt 16.000 m<sup>2</sup> zu beachten, so dass die dargestellten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nicht alle in der maximal unterstellten Größenordnung realisiert werden können. Auch könnten bei Realisierung des geplanten Einkaufszentrums ggf. einzelne Sortimente gar nicht umgesetzt werden oder unterhalb der angegebenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenuntergrenze liegen. Ebenso schließt die Ausschöpfung einer sortimentsbezogenen Obergrenze ggf. deren Ausschöpfung bei anderen Sortimenten aus. Insofern bestehen für ein letztendlich mögliches Nutzungskonzept zahlreiche Kombinationen des Branchen- und Sortimentsmix innerhalb der genannten Unter- und Obergrenzen mit einer „Deckelung“ der Gesamtverkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup>.

Sortimente	VKF (Untergrenze – Obergrenze)**	Flächenproduktivität	max. Umsatz
	in m <sup>2</sup>	in € je m <sup>2</sup> VKF	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.600 - 2.200	4.500	7,2 - 9,9
Drogerie-, Parfümeriewaren	1.900 - 2.300	5.000	9,5 - 11,5
Bekleidung	7.200 - 8.500	3.400	24,4 - 28,9
Schuhe / Lederwaren	1.200 - 1.500	3.300	4,0 - 5,0
Sport- / Campingartikel	1.200 - 1.700	2.800	3,4 - 4,8
Bücher, Zeitschriften, PBS*	850 - 1.200	3.200	2,7 - 3,8
Spielwaren	350 - 500	2.900	1,0 - 1,5
Wohnaccessoires	900 - 1.300	2.200	2,0 - 2,9
Elektrowaren / Foto	500 - 3.000	6.000	3,0 - 18,0
Optik	100 - 400	6.000	0,6 - 2,4
Uhren und Schmuck	100 - 400	9.000	0,9 - 3,6

\* Papier-, Büro-, Schreibwaren

\*\* Inkl. eventueller Mall-Verkaufsfläche, die im Bebauungsplan zu definieren wären

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers, eigene Berechnungen

### 1.1.7 Hinweise auf nachfolgende bzw. weitere Verfahren

Die Stadt Singen beabsichtigt, das Baurecht für das Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 24.07.2014 gefasst und am 17.09.2014 bekannt gemacht. Neben zusätzlichen informellen Beteiligungen (Bürgerversammlungen) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei formelle Beteiligungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, obwohl bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung nur eine Beteiligung notwendig wäre. Die erste Bebauungsplan-Beteiligungsphase (frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden) wird erst nach Abschluss und in Kenntnis des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens beginnen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.2 Standortauswahl

Das Projektareal liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt des Mittelzentrums Singen und ist damit als städtebaulich integriert zu bewerten. Konzentrations- und Integrationsgebot aus der Raumordnung werden eingehalten.

Der unter 1.1.2 beschriebene Standort ist für ein Einkaufszentrum der genannten Größe hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit und Erschließung geeignet.

Die auf dem Planareal befindlichen Gebäude werden bis auf die drei denkmalgeschützten Bauwerke im Zuge der Entwicklungsmaßnahme durch einen Neubau ersetzt.

### **1.3 Standortbezogene Beschreibung des Vorhabens**

Der Standort des geplanten Einkaufszentrums unmittelbar an der Hauptfußgängerzone August-Ruf-Straße und gegenüber dem Bahnhof bzw. dem Busbahnhof könnte städtebaulich und betriebswirtschaftlich kaum idealer gelegen sein.

Die Investorin ECE hat sich Kaufoptionen auf die Grundstücke in dem westlichen Baublock zwischen August-Ruf-Straße, Hegaustraße, Thurgauer Straße und Bahnhofstraße gesichert. Die östlich der Thurgauer Straße ebenfalls benötigten ehemaligen Zoll- und DB-Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Singen.

Alle Grundstücke im Bereich des geplanten Vorhabens sind bebaut. Der westliche Baublock ist nahezu vollständig versiegelt und mit Tiefgaragen unterbaut. Die ehemaligen Zoll- bzw. DB-Grundstücke weisen neben Gebäuden und zahlreichen Stellplätzen noch kleinere Grünflächen auf.

Die Gebäude im westlichen Baublock werden überwiegend gewerblich (Läden, Bank, Büros) und nur noch untergeordnet für Wohnzwecke genutzt. Die beiden ehemaligen Zoll-Gebäude an der Hegaustraße und der Bahnhofstraße stehen leer, das DB-Gebäude an der Ecke Bahnhofstraße/Alpenstraße steht zur Hälfte leer.

Das Gelände ist eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung sowie die Zuwegung sind über die umgebenden Straßen gesichert.

## **2. Beschreibung und Beurteilung der Versorgungsstruktur und der städtebaulichen Situation sowie der raumstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ohne Umweltsituation**

### **2.1 Versorgungsstruktur in der Stadt Singen und der Singener Innenstadt**

Bei den Erhebungen der BBE wurde in Singen eine projektrelevante Verkaufsfläche von rd. 81.735 m<sup>2</sup> festgestellt, auf der ein Umsatz in Höhe von rd. 296,8 Mio. € erwirtschaftet wird. Mit rd. 54.795 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befindet sich mit rd. 67 % der Großteil der projektrelevanten Verkaufsfläche in der Innenstadt von Singen. Weitere rd. 20.560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 25 %) sind in Gewerbegebietslagen und rd. 6.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 8 %) in sonstigen Lagen des Singener Stadtgebietes verortet.

Die Innenstadt Singen wird vor allem durch die Haupteinkaufsbereiche geprägt. Hierbei weist die August-Ruf-Straße, die zwischen Bahnhof und der Freiheitstraße als Fußgängerzone ausgebaut ist, mit einem fast durchgängigen Einzelhandelsbesatz und einigen Magnetbetrieben die höchste Nutzungsdichte und Passantenfrequenz auf. Daneben liegt in der Scheffelstraße, die ebenfalls als Fußgängerzone ausgewiesen ist, in der Ekkehardstraße, in Teilen der Hegaustraße, Hadwigstraße und Erzbergerstraße sowie am Heinrich-Weber-Platz ebenfalls noch ein dichter Einzelhandelsbesatz vor. Dieser Einzelhandelsbesatz weist in einer zusammenfassenden Bewertung allerdings eine geringere Attraktivität als an der August-Ruf-Straße auf.

Die Innenstadt bietet insgesamt eine breite Angebotsvielfalt. Allerdings bestehen in der Singener Innenstadt auch Angebotsdefizite. Diese beziehen sich zum einen auf das Fehlen einzelner wichtiger Retail-Marken und damit auf die Angebotstiefe, wobei v. a. die attraktivitätsbestimmenden Sortimente Bekleidung und Schuhe im Fokus stehen, zum anderen sind einzelne Branchen / Sortimente insgesamt nicht adäquat vertreten. Dieser Aspekt der Angebotsbreite bezieht sich z. B. auf das Sortiment Elektrowaren oder auch Spielwaren. In der Lebensmittelbranche sind ebenfalls Potenziale zu Erweiterung des Angebotes auszumachen.

Vor diesem Hintergrund wird mit dem Planvorhaben das Ziel verfolgt, die Innenstadt der Stadt Singen in ihrem Einzelhandelsbestand zu stärken und eine zukunftsfähige Entwicklung des Zentrums zu ermöglichen. Mit der Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im direkten Umfeld des vorhandenen Hauptgeschäftsbereiches sind Verbundeffekte für den örtlichen Einzelhandel zu erwarten.

Neben der Innenstadt stellen die dezentralen Gewerbegebietslagen von Singen (Fachmarkttagglomerationen an der Georg-Fischer-Straße und der Industriestraße sowie das Einkaufszentrum „Unter den Tannen“) wichtige Einzelhandelslagen der Stadt dar.

## **2.2 Verkehr**

Der Standort verfügt bereits heute durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und eines Hauptknotens im Busliniennetz der Stadt Singen sowie der Regionalbuslinien über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖPNV). Das im Innenstadtentwicklungsprogramm vorgeschlagene Projekt Bahnhofsbereich mit „Leuchtturmcharakter“ und die damit verbundene Planung eines ZOB wird die Erreichbarkeit des Standortes in Qualität und Frequenz noch weiter erhöhen. Die stadtintegrierte Lage ergibt daher eine bestmögliche Erschließung im Umweltverbund. Mit dem Stadtbus ist das Planvorhaben aus allen Stadtquartieren umsteigefrei zu erreichen. Für die Anbindung des näheren Singener Umlandes sorgen die Regionalbusverbindungen.

Durch die Anbindung Singens an das S-Bahn System des Kantons Schaffhausen im Halbstundentakt ist auch eine gute Erreichbarkeit aus der Schweiz gewährleistet.

Durch die fußläufige Nähe zu den weiteren innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten werden Verbundeinkäufe gefördert und Zwischenverkehre in Wegekettten minimiert. Auch hinsichtlich des Radverkehrs ist das Center an das inner- und überörtliche Wegenetz angebunden.

Die heutige Verbindungsfunktion der innerstädtischen Bundesstraße 34 Freiheit-/Ekkehardstraße soll zukünftig auf die Georg-Fischer-Straße und für den dominierenden innerstädtischen Verkehr auf die Bahnhofstraße verlagert werden. Der Standort ist für PKW und Lieferfahrzeuge gut erreichbar. Im Westen ist die Bahnhofstraße über die L191 Hauptstraße und im Osten über die Romeiasstraße / B34 Radolfzeller Straße an das regionale klassifizierte Straßennetz angebunden.

Die aktuelle Planung des städtischen Fachbereichs Bauen sieht im Bereich des Bahnhofvorplatzes zwei Kreisverkehre vor. Die Straße wird hier verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit einer zulässiger Geschwindigkeit von 20 km/h ausgewiesen.

Unter der Voraussetzung einer leistungsfähigen Ausgestaltung der MIV-Erschließung im Nahbereich des Planvorhabens wird der Standort somit nach gesamtverkehrlichen Kriterien positiv beurteilt.



## 2.3 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Der Mikrostandort für das Planvorhaben befindet sich in zentraler Lage in der Singener Innenstadt und damit zugleich der Gesamtstadt. Im Gegensatz zu anderen Städten der Region – etwa Konstanz – stellt sich die Innenstadt nicht als historische Altstadt dar. Daher gibt es bis auf wenige Ausnahmen nur wenige herausragende Einzelgebäude mit Stadtbild prägender Wirkung. Die Stadt Singen wird an das EDZ hohe architektonische und gestalterische Anforderungen stellen, damit es zu einer Aufwertung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität beiträgt.

Die Innenstadt ist als zentraler Versorgungsbereich („Hauptzentrum“) auch Schwerpunkt der Angebotsstrukturen des Einzelhandels. Weiterhin finden sich dort auf relativ engem Raum zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Einrichtungen. Die räumliche Ausdehnung des von einem rasterförmigen Straßennetz erschlossenen Innenstadtbereiches beträgt lediglich rund einen halben Quadratkilometer.

In der Innenstadt kann es aufgrund des neuen Einzelhandelsschwerpunktes, den das Vorhaben bildet, zu Umsatzverlagerungen und somit zu Lageverschiebungen im örtlichen Einzelhandel kommen, von denen Lagen in der Nähe des EDZ profitieren und weiter entfernte Lagen Umsatzverluste erleiden können, die in Einzelfällen auch zu Geschäftsaufgaben führen und (noch) vorhandene Einzelhandelsstrukturen schwächen können. Insgesamt wird die Innenstadt durch das EDZ jedoch als Einzelhandelsstandort gestärkt. Die Funktionsfähigkeit der Singener Innenstadt und die Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsaufgaben Singens werden durch das EDZ daher in keiner Weise beeinträchtigt.

Zu erheblichen Umsatzverlagerungen in das EDZ kann es aus den nicht integrierten großflächigen Einzelhandelslagen im Singener Süden kommen. Unter Gesichtspunkten des Städtebaus und der Raumordnung sind diese nicht integrierten Einzelhandelslagen jedoch nicht schutzwürdig, weshalb Umsatzumverteilungen von dort zugunsten des in integrierter Lage geplanten EDZ positiv zu werten sind.

Wesentliche Umsatzverlagerungen aus den Nahversorgungsstrukturen in den Singener Orts- und Stadtteilen in das EDZ sind nicht zu erwarten. Diese Strukturen sind nicht gefährdet.

## 2.4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens über Singen hinaus

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Umsatzumlenkungen erfolgte im Rahmen der Auswirkungsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Singen / Hohentwiel (BBE, Mai 2015) die Berechnung in zwei Szenarien nach den sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen und -untergrenzen. Für beide Szenarien wurden jeweils gleich hohe Flächenproduktivitäten und damit auch Umsatzleistungen im Sinne eines Worst-Case unterstellt. Die aufgeführten Umsätze sind aus diesem Grunde als Maximalwerte zu verstehen.

Andere Zentrale Orte in der Region sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten werden aufgrund der Entfernung und / oder untergeordneten Wettbewerbsbedeutung im Ergebnis nicht beeinträchtigt. Die erwarteten Umsatzumlenkungen würden selbst im „Worst-Case“ insgesamt vergleichsweise gering zu bewerten sein und sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen - ohne städtebauliche Relevanz - bewegen. Dies trifft aufgrund ihrer Attraktivität und (regionalen) Bedeutung auch für die wichtigen Wettbewerbsstandorte Konstanz, Radolfzell und Stockach zu. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus Folgendem:



Bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe / -vorhaben sind neben den Regelungen des BauGB und der BauNVO auch die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung sind dabei neben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Baden-Württemberg auch die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung in der Region Hochrhein-Bodensee einzubeziehen, namentlich das Konzentrationsgebot (2.4.1), das Kongruenzgebot (2.4.2), das Beeinträchtigungsverbot (2.4.3) und das Integrationsgebot (2.4.4).

#### 2.4.1 Konzentrationsgebot

In der Landesplanung Baden-Württemberg wird ausgeführt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen. So dürften Einzelhandelsgroßprojekte i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Stadt Singen ist in der Landesplanung Baden-Württemberg als Mittelzentrum ausgewiesen und kommt daher grundsätzlich als Standort für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben wie der Ansiedlung eines Einkaufszentrums als Standort in Betracht.

#### 2.4.2 Kongruenzgebot

Gemäß LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (= Mittelbereich) nicht wesentlich überschreitet. Der **Verflechtungsbereich bzw. Mittelbereich des Mittelzentrums Singen** umfasst laut LEP neben dem Stadtgebiet Singen die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen. Der Mittelbereich des Mittelzentrums Singen weist ein Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 108.840 Einwohnern auf.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert diese Regelung und besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet werden dürfen und sich in ihrer Versorgungsfunktion am regionalplanerisch abgegrenzten Ober-, Mittel- bzw. Nahbereich orientieren sollen. Das **Kongruenzgebot** ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines anzusiedelnden Einzelhandelsgroßbetriebs aus Räumen generiert werden, die außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches (= Mittelbereich) liegen; in diesem Fall ist von einer wesentlichen Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches auszugehen.

Die Formulierung im Einzelhandelserlass deutet aber auch darauf hin, dass auch bei einer Überschreitung des 30 %-Wertes in begründeten Ausnahmefällen das Kongruenzgebot nicht verletzt wird.

In den an den Mittelbereich Singen angrenzenden Schweizer Kantonen Schaffhausen und Thurgau gibt es offenbar keine der baden-württembergischen Landesplanung vergleichbaren Regelungen zum Einzelhandel. In den „kantonalen Richtplänen“ finden sich insbesondere keine Vorgaben zur „Rücksichtnahme“ auf das Nachbarland. Insofern wird im Folgenden davon ausgegangen, dass auch von deutscher Seite eine Berücksichtigung der raumordnerischen Belange der Schweiz für ein Einzelhandelsvorhaben nicht erwartet wird.

Die aufgrund der Grenznähe aus der Schweiz zufließende Kaufkraft wurde bei der Prognoserechnung im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse dennoch berücksichtigt. Der höchste Umsatzanteil mit Schweizer Kunden kann bei einigen Sortimenten voraussichtlich Werte über 20 % erreichen - so etwa bei Bekleidung (max. 24 %) und bei Sport/Camping (max. 19 %).

Bei Ausschöpfung der unterstellten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen werden bei den Sortimenten Bekleidung, Sport- / Campingartikel sowie Uhren und Schmuck zwar mehr als 30 % des Umsatzes von „außerhalb“ des Mittelbereiches Singen generiert, jedoch stammt ein erheblicher Teil davon aus der Schweiz.

Für die raumordnerische Beurteilung wird von einem „**Worst-Case**“-Ansatz ausgegangen. Grundsätzlich gilt dabei die Annahme, dass das Planvorhaben bei Realisierung der maximal möglichen Umsatzleistung auch zu höheren Umverteilungswirkungen gegenüber betroffenen Wettbewerbsstandorten führen würde. In der Regel geht höherer Umsatz auch mit einem größeren Einzugsgebiet und damit einem höheren Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des zugewiesenen Verflechtungsbereiches einher. Dies gilt allerdings nicht für alle Sortimente gleichermaßen. So wird beispielsweise für Nahrungs- und Genussmittel eine relativ hohe Flächenproduktivität und damit Umsatzleistung erwartet, jedoch nur ein geringer Auswärtigenanteil.

Der erwartete Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden variiert zudem innerhalb der einzelnen Sortimente erheblich. Bei der Beurteilung der Einhaltung des Kongruenzgebotes wird daher als „Worst-Case“ die Sortimentszusammensetzung mit dem insgesamt höchsten Auswärtigenanteil unterstellt, der sich von der Variante mit dem maximal möglichen Umsatz unterscheidet.

Infolge der Gesamtbegrenzung auf 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann dabei nicht in allen Sortimenten zugleich die jeweilige Obergrenze realisiert werden.

Wird unterstellt, dass die Sortimente mit dem höchsten Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden bevorzugt realisiert werden, könnte ein **maximaler Umsatz von rd. 65 Mio. €** erzielt werden.

Das Vorhaben insgesamt würde im Mittel der dann realisierten Sortimente einen Anteil von rd. 26 Mio. € (rd. 40 %) mit Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Singen erreichen. Davon wären rd. 14 Mio. € (rd. 22 %) aus deutschen Gebieten außerhalb des Mittelbereiches Singen sowie rd. 12 Mio. € (rd. 18 %) aus der Schweiz. Das Kongruenzgebot wäre demnach bei strikter Zugrundelegung der 70 : 30-Regel aus dem Einzelhandelserslass rechnerisch bei voller Einbeziehung der Schweizer Umsätze für das gesamte Einkaufszentrum nicht eingehalten.

Blendet man hingegen sämtliche aus der Schweiz, die nicht dem deutschen Raumordnungsrecht unterfällt, stammenden Umsätze (einschließlich derer aus den noch dem Verflechtungsbereich Singen zuzuordnenden Schweizer Grenzgemeinden) aus der Betrachtung aus, ergibt sich bezogen auf einen Gesamtumsatz von dann rd. 53 Mio. € ein Zufluss aus den deutschen Gebieten außerhalb des Mittelbereichs Singens in Höhe von rd. 14 Mio. € (rd. 27 %). Bezogen auf das gesamte Einkaufszentrum wäre das Kongruenzgebot bei dieser Betrachtungsweise eingehalten. Lediglich bei einzelnen Sortimenten ergäbe sich bei dieser Betrachtungsweise ein Zufluss aus den deutschen Gebieten außerhalb des Verflechtungsbereichs von Singen von über 30 %, nämlich für Bekleidung (rd. 33 %), Sport- und Campingartikel (rd. 31 %) sowie Uhren / Schmuck (rd. 38 %). Das Kongruenzgebot ist demnach für das Planvorhaben insgesamt dann formal eingehalten, wenn die Umsatzanteile mit Kunden aus der Schweiz bei der Berechnung der Umsatzzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs Singen nicht zu berücksichtigen sind.

Für alle anderen Sortimente liegen die Prognosewerte so deutlich unterhalb des Schwellenwertes, dass auch für sie eine Erfüllung des Kongruenzgebotes anzunehmen ist.

Zusammenfassend ist damit festzustellen:

- Das Planvorhaben wird einen Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Singen erreichen, der insgesamt zwar deutlich über dem Schwellenwert der Landesplanung (30 %) liegt, jedoch haben die Schweizer Kunden daran einen erheblichen Anteil.
- Der Umsatzanteil mit Kunden aus deutschen Gebieten außerhalb des Mittelbereiches Singen beträgt für das Planvorhaben insgesamt rd. 27 %. In einigen Branchen ergeben sich dabei Werte von über 30 %. Diese Betrachtungsweise bezieht sich lediglich auf den Umsatz mit deutschen Kunden in Höhe von rd. 53 Mio. €.
- **Ohne Berücksichtigung der Umsätze mit Schweizer Kunden ist das Kongruenzgebot damit für das Planvorhaben insgesamt eingehalten.**

Da auf der deutschen Seite keine wesentlichen Beeinträchtigungen anderer Versorgungsstrukturen eintreten werden und weniger als 30 % des Umsatzes aus deutschen Gebieten außerhalb des Verflechtungsbereichs kommen, sieht der Antragsteller entsprechend der Empfehlung des BBE-Gutachtens das Kongruenzgebot als eingehalten an.

### 2.4.3 Beeinträchtungsverbot

Gemäß Beeinträchtungsverbot darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralörtlichen Versorgungskernen (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort auf Grund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen.

Die Ergebnisse dieser Auswirkungsanalyse belegen, dass städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte in der Stadt Singen sowie im weiteren Untersuchungsgebiet des Planvorhabens auszuschließen sind. Größere Umverteilungseffekte oberhalb der Anhaltswerte sind allerdings in der Innenstadt von Singen bei einzelnen Sortimenten möglich, so dass hier insbesondere beim betrachteten Worst-Case-Szenario absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe ausgelöst werden, bei denen Betriebsschließungen bzw. Betriebsverlagerungen nicht auszuschließen sind. Da sich allerdings auch das Planvorhaben innerhalb der Singener Innenstadt befindet, lässt sich hieraus keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der Innenstadt ableiten.

### 2.4.4 Integrationsgebot

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine

Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist. „Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Aufgrund seiner Lage innerhalb der Singener Innenstadt ist dieser Projektstandort für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sehr gut geeignet. Das Planvorhaben ist dazu geeignet, die Innenstadt der Stadt Singen in ihrem Einzelhandelsbestand zu stärken. Dies erfolgt auch dadurch, dass Umsatz aus nicht-integrierten Lagen der Stadt Singen in die Innenstadt verlagert wird. Mit der Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im direkten Umfeld des vorhandenen Hauptgeschäftsbereiches sind Verbundeffekte für den örtlichen Einzelhandel zu erwarten.

## **2.5 Planungsempfehlungen**

Durch die Realisierung des Planvorhabens sind selbst unter der Annahme des (voraussichtlich nicht eintretenden) „Worst-Case“ keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Untersuchungsraum und die Nahversorgung der Bevölkerung zu erwarten. Die zweifellos zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden also insgesamt nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Andere zentrale Orte in der Region sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten werden aufgrund der Entfernung und / oder untergeordneten Wettbewerbsbedeutung nicht beeinträchtigt. Die erwarteten Umsatzumlenkungen würden selbst im „Worst-Case“ insgesamt als vergleichsweise gering zu bewerten sein und sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen – ohne städtebauliche Relevanz – bewegen. Dies trifft aufgrund ihrer Attraktivität und (regionalen) Bedeutung auch für die wichtigen Wettbewerbsstandorte Konstanz, Radolfzell und Stockach zu.

Das Planvorhaben ist demnach vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Einzelhandelsgroßprojekten in Baden-Württemberg.

Die Chancen und Risiken des Planvorhabens sind im städtebaulichen Abwägungsprozess im Rahmen der Bauleitplanung zu bewerten.

## **3. Umweltverträglichkeit**

Die überplante Fläche befindet sich in der dicht bebauten Singener Innenstadt nördlich des Hauptbahnhofs und ist überwiegend ebenfalls bereits überbaut. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch das geplante Vorhaben entstehen Beeinträchtigungen der Umwelt, insbesondere der Schutzgüter Boden (Flächenversiegelung), Pflanzen und Tiere (Rodung von Bäumen, Überbauung von Grünflächen, Verlust von Nistmöglichkeiten), Orts-/Landschaftsbild (Errichtung eines großen, mehrstöckigen Gebäudes) und Mensch (Lärm, Bebauung bisher unbebauter Flächen in der Innenstadt im Umfeld von Wohnstandorten).

Die geplante intensive Sondergebietsnutzung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar, der gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu minimieren bzw. zu kompensieren ist. Auf der Ebene der vorliegenden raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung können Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen lediglich als pauschale Planungsempfehlungen für die Bauleitplanung formuliert werden. Um die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität der in der Innenstadt lebenden und arbeitenden Menschen sowie die hier vorkommenden Arten-

gemeinschaften dauerhaft zu sichern und zu fördern, sind insbesondere grünordnerische Maßnahmen vorzusehen. Diese tragen zur weitestgehend naturnahen und stadtbildverträglichen Einbindung des geplanten großflächigen Einzelhandels bei.

Es wird darauf hingewiesen, dass die für die im Plangebiet vorkommenden Vögel und Fledermäuse relevanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen sind sowie im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erforderlichkeit von vorgezogenen Maßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen) zu prüfen ist.

Gesamträumlich relevante Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens als nicht erheblich zu beurteilen. Es sind keine erheblichen nachteiligen oder sich gegenseitig steigernden Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern festzustellen. Nicht wiederherstellbare Lebensräume oder Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie für das Schutzgut Mensch unverträgliche Nutzungen sind nicht betroffen. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

#### **4. Wechselwirkungen und Fazit**

Relevante Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltauswirkungen des Vorhabens oder zwischen den Umweltauswirkungen und den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens sind nicht erkennbar. Eine raumordnerische Unverträglichkeit ergibt sich daher auch nicht aus dem Zusammenspiel/den Wechselwirkungen des Vorhabens untereinander.

Das Vorhaben ist somit insgesamt als raumverträglich anzusehen.