

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Stellungnahme der Universitätsstadt Tübingen zum
Raumordnungsverfahren für die Umsiedlung und
Erweiterung des Hugo-Boss-Outlets in Metzingen; Lkr.
Reutlingen**

Bezug:

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Die Universitätsstadt Tübingen beantragt, dass das Regierungspräsidium Tübingen den Antrag der Stadt Metzingen auf Zulassung von Zielabweichungen (§ 24 LplG) sowie auf Feststellung, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt, ablehnt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Stellungnahme der Universitätsstadt Tübingen zum Raumordnungsverfahren nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. §§ 18 und 19 Landesplanungsgesetz (LplG) und soweit erforderlich mit integriertem Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG für die Umsiedlung und Erweiterung des Hugo-Boss-Outlets in Metzingen; Lkr. Reutlingen

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Mittelzentrum Metzingen ist im Bereich der Outlet City (OC) die Verlagerung und Erweiterung des bisherigen Fabrikverkaufs der Firma Hugo Boss durch die Holy AG in das unmittelbar an die Innenstadt angrenzende ehemalige Gaenslen & Völter Areal geplant. Wegen der Raumbedeutsamkeit der Verkaufsflächenerweiterungen und der enormen Strahlkraft der Outlet City Metzingen müssen die raumordnerischen Auswirkungen überprüft werden. Dabei geht es insbesondere um den Schutz der Innenstädte der umliegenden Ober-, Mittel- und Unterzentren.

Mit Schreiben vom 08.05.2013 hat das Regierungspräsidium Tübingen u. a. auch die Universitätsstadt Tübingen zur Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren (ROV) für die Umsiedlung und Erweiterung des Hugo-Boss-Outlets in Metzingen aufgefordert. Die Stellungnahme muss bis Ende Juli vorliegen.

2. Sachstand

Das Regierungspräsidium führt auf Antrag der Stadt Metzingen für die Verlagerung und Erweiterung des Hugo-Boss-Outlets sowie die Ansiedlung mehrerer geplanter kleinflächiger Einzelhandelsvorhaben auf dem Gaenslen & Völter Areal (G & V-Areal) ein Raumordnungsverfahren durch.

2.1 Vorhaben

Die Holy AG beabsichtigt die Verlagerung und Erweiterung des bisherigen Fabrikverkaufs der Firma Hugo Boss in das unmittelbar an die Innenstadt Metzingens angrenzende ehemalige Gaenslen & Völter Areal. Dabei soll insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von max. 10.745 m² in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Sport und Freizeit neu entstehen, wovon auf das Hugo-Boss-Outlet 8.000 m² sowie auf in unmittelbarer Nachbarschaft geplante weitere fünf kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen max. 2.745 m² Verkaufsfläche entfallen. Durch Rückbau und eine Museumsnutzung wird am Altstandort die dort ursprünglich vorhandene Verkaufsfläche von 5.065 m² auf 1.285 m² reduziert, sodass insgesamt ein Zuwachs der in der Outlet City Metzingen vorhandenen Verkaufsfläche um rund 9.500 m² erfolgt.

2.2 Erforderlichkeit des Raumordnungsverfahrens ggf. mit integrierter Zielabweichung

Dieses Einzelhandelsgroßprojekt ist wegen seiner Raumbedeutsamkeit und seinen überörtlichen Auswirkungen nach den Kriterien des Raumordnungsgesetzes, des Landesentwicklungsplans (LEP) und des Regionalplans zu prüfen. Ebenso findet der Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 21.02.2001 Anwendung.

2.3 Zweck des Raumordnungsverfahrens

Zweck des Raumordnungsverfahrens ist es festzustellen,

1. ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, übereinstimmt,

2. wie es unter den Gesichtspunkten der Raumordnung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann (Raumverträglichkeitsprüfung)

In der das Raumordnungsverfahren abschließenden raumordnerischen Beurteilung soll die raumordnerisch günstigste Lösung aufgezeigt werden.

Es geht im ROV somit um die grundsätzliche Frage, ob die vorgelegte Planung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung geeignet ist bzw. welche grundsätzlichen Bedenken aus fachlicher Sicht gegen sie bestehen oder durch Auflagen ausgeräumt werden können.

Soweit erforderlich kann die höhere Raumordnungsbehörde gemäß § 24 Landesplanungsgesetz in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn

- ⇒ die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, und
- ⇒ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2.4 Rechtliche Wirkung des Raumordnungsverfahrens

Das Ergebnis des ROV ist im nachfolgenden Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, d. h. als abwägungsrelevanter Belang in die Abwägungsvorgänge und Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

2.5 Begriffsbestimmungen

Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Raumverträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere folgende Begriffe von Bedeutung:

Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden. Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

Kongruenzgebot/ Konzentrationsgebot

Das Kongruenzgebot bedeutet, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Dabei muss das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass ein Zentraler Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs die räumlich-strukturell bedeutende Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte beeinträchtigt.

Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form von Einzelhandelsgroßprojekten sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als

5.000 m² können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt nach Einzelhandelserlass vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Beeinträchtigungsverbot

Vorhaben dürfen

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskerns) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich 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.

2.6. Unterlagen für das Raumordnungsverfahren

2.6.1. Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse

Im Auftrag der Stadt Metzingen hat das Büro Junker und Kruse zur geplanten Erweiterung des Hugo-Boss-Outlets in der Outlet City Metzingen eine raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse erstellt. Sie kommt für das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von **10.745 m²** zu folgenden Ergebnissen:

- ⇒ Der Vorhabenstandort G+V-Areal ist in wesentlichen Bereichen Bestandteil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Metzingen gemäß Regionalem Zentren und Märktekonzept Region Neckar-Alb. Es handelt sich somit um einen Vorrangstandort für – auch großflächigen – zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Integrationsgebot ist somit eingehalten.
- ⇒ Die Gesamtverkaufsflächen in der OC Metzingen belaufen sich heute auf über **30.000 m²**.
- ⇒ Am derzeitigen Standort von Hugo Boss kommt es infolge der Verlagerung zum Wegfall von Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 1.285 m². Somit ergibt sich insgesamt ein saldierter Verkaufsflächenzuwachs von **9.460 m²**.
- ⇒ Für die Berechnungen wird im sog. realistischen Szenario von einer Flächenproduktivität von **7.400 €/m²**-Verkaufsfläche ausgegangen - im sog. Worst Case – Szenario von **8.150 €/m²**-Verkaufsfläche. Diese Werte basieren auf einer Auswertung des Umsatzes von 219 Hugo Boss – Geschäften weltweit (6.500 €/m²), die dann auf Metzingen bezogen hochgerechnet werden.
- ⇒ Das Vorhaben wird voraussichtlich ein sehr weit ausgedehntes Einzugsgebiet erschließen, das deutlich über Baden-Württemberg hinausgeht und auch einen hohen Anteil ausländischer Kunden umfasst. Der Umsatz von außerhalb des regionalplanerisch definierten Ver-

flechtungsbereiches Metzingens¹ übersteigt die Grenze des Kongruenzgebotes im Einzelhandelserlass deutlich.

- ⇒ Die Ermittlung möglicher Auswirkungen erfolgte in verschiedenen Szenarien, wobei eine nach Einschätzung des Gutachters eher „realistische“ Variante sowie eine Worst Case - Variante mit unterschiedlichen Eingangsparametern zugrunde gelegt wurden. Der Umsatzzuwachs durch die Vorhabensrealisierung wird sich demnach auf 70 bis 78 Mio. Euro belaufen.
- ⇒ In beiden Rechenvarianten wurden Umsatzumverteilungen ermittelt, die mit Maximalwerten von rd. 4 % (Worst Case) in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Standorten in einem unproblematischen Bereich liegen. In der sogenannten „realistischen“ Berechnungsvariante bewegen sich die ermittelten Umsatzumverteilungen außerhalb von Metzingen in allen Kommunen durchgängig unter 2 %. Als Werte für Tübingen sind angegeben: Bekleidung (1,3 bzw. 3,0 %), Schuhe (0 bzw. 1,9 %), Sport und Freizeit (0 bzw. 3,0 %).
- ⇒ Im Ergebnis wird entsprechend auch eine Erfüllung des Beeinträchtigungsverbotes gemäß LEP Baden-Württemberg 2002 bestätigt. In Anbetracht der geringen Größenordnung der ermittelten Auswirkungen seien weder in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich noch auf die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wesentliche Beeinträchtigungen anzunehmen.

2.6.1. Antrag zum Raumordnungsverfahren durch die Stadt Metzingen

Im Auftrag der Stadt Metzingen hat die Anwaltssozietät Eisenmann · Wahle · Birk & Weidner (E-W-B) einen Antrag beim Regierungspräsidium Tübingen zur Einleitung eines Raumordnungsverfahrens und soweit erforderlich eines Zielabweichungsverfahrens für das o. g. Vorhaben gestellt. Im Antrag werden folgende Argumente angeführt, nach denen dem Vorhaben auf der Grundlage der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse von Junker und Kruse keine raumordnungsrechtlich relevanten Belange entgegenstehen:

- ⇒ Integrationsgebot eingehalten
- ⇒ kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot
- ⇒ Das Kongruenzgebot wird zwar formell nicht eingehalten, aber die Outlet City Metzingen stelle eine Ausnahme dar, da es sich um eine atypische Situation handle. Atypisch, weil die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werde.
- ⇒ Die Regelung der Einschränkung von Fabrikverkäufen auf 5.000 m² in Mittelzentren im LEP kann nicht angewandt werden, da es sich um einen atypischen Fall handle, weil
 - die Fabrikverkäufe in Metzingen bereits schon vor dem LEP 2002 eine Verkaufsfläche von ca. 20.000 m² hatten, und sie deshalb von der einschränkenden Regelung nicht gemeint sein konnten.
 - es sich in Metzingen um keinen Standort auf der „Grünen Wiese“ oder in einem Gewerbegebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt, wie es sonst bei Factory Outlet Centern üblich sei.
 - die Anziehungskraft der Fabrikverkäufe in Metzingen zu einer Stärkung der Gastronomie und Hotellerie in Metzingen und Umgebung führe.
 - es sich hierbei um einen historisch gewachsenen Fabrikverkauf handle.

2.7. Einschätzungen der Verwaltung

¹ Metzingen, Bad Urach, Dettingen an der Erms, Grabenstetten, Grafenberg, Hülben, Riederich und Römerstein.

Die Stadt Reutlingen hat in Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen eine gutachterliche Einschätzung zu den vom Büro Junker und Kruse zu Grunde gelegten Rahmendaten beim Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung in Auftrag gegeben. Vor diesem Hintergrund kommt die Verwaltung zu folgenden Einschätzungen:

2.7.1. Charakter des FOC Metzingen

Die Outlet City Metzingen, wie sie sich inszeniert, umfasst nicht alle Fabrikverkäufe in Metzingen. Es gibt weitere Unternehmen, die nicht offiziell der OC Metzingen angeschlossen sind, hinsichtlich ihrer Auswirkungen aber zum Wirkungsgefüge hinzugezählt werden müssen. Insgesamt ist bei der Ermittlung der Auswirkungen der Einzelhandelsagglomeration in Metzingen der Maßstab eines FOC anzusetzen. Dies wird insbesondere durch die städtebauliche Anordnung, die Ausgestaltung der öffentlichen Räume, die verkehrliche Verknüpfung (Shuttlebusse) sowie durch das gemeinsame Betriebs-, Kooperations- und Marketingkonzept deutlich.

2.7.2. Flächenentwicklung des FOC in Metzingen

In den Unterlagen zum ROV werden als derzeitige Verkaufsfläche etwas mehr als 30.000 m² angegeben. Das Büro Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung kommt in seiner Ermittlung auf einen Wert von mindestens 35.000 m² Verkaufsfläche.

Seit dem letzten Raumordnungsverfahren im Jahr 2004/05 hat damit eine relevante Entwicklung der Verkaufsflächen stattgefunden. Im damaligen Antrag wurden als Bestand 19.800 m² angegeben. Aufgrund augenscheinlicher Diskrepanzen mussten die Angaben im Verfahren um 2.000 m² erhöht werden. Im Ergebnis des ROV wurden dann anstatt der beantragten 9.750 m² lediglich 3.500 m² Verkaufsflächenerweiterung für raumverträglich erachtet (damit zusammen ca. 25.300 m²). Nach damaliger Einschätzung waren die Grundzüge des Landesentwicklungsplans berührt (5.000 m² -Regelung für FOC in Mittelzentren).

Im jetzt vorliegenden Antrag sind als Bestand schon über 30.000 m² genannt. Es ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, wie die Differenz von 4.700 m² zustande kommt. Dabei könnte es sich um zusätzlich realisierte Geschäfte mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche handeln, für die im jeweiligen Einzelfall kein Raumordnungsverfahren notwendig ist. Legt man die vom Büro Dr. Donato Acocella ermittelten Zahlen von über 35.000 m² zu Grunde, würde sich die Differenz auf fast 10.000 m² Verkaufsfläche belaufen, die außerhalb der Genehmigung durch ein ROV dazugekommen sind.

2.7.3. Umsatzannahmen

Auch die vom Büro Junker und Kruse in der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zu Grunde gelegten Quadratmeterumsatzannahmen müssen hinterfragt werden. Dem Ansatz in den Antragsunterlagen liegen die Durchschnittswerte von 219 Hugo Boss – Geschäften weltweit zugrunde, jedoch nicht die konkreten Umsatzzahlen des Hugo Boss-Outlets in Metzingen. Die anderen Geschäfte der Firma Hugo Boss befinden sich größtenteils nicht in FOCs. Deren Umsatzwerte sind deshalb nicht mit der Situation in Metzingen vergleichbar. Die im Gutachten verwendeten Flächenleistungen (8.150 €/m²) sind nach Veröffentlichungen über die OC Metzingen in der Presse und aufgrund realistischerweise zu schätzenden Ausgaben pro Kunde deutlich zu niedrig angesetzt.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Nach Auffassung der Universitätsstadt Tübingen ist zum Raumordnungsverfahren folgendes festzuhalten:

3.1. Fehlende Aussagen in der Wirkungsanalyse

Aus den Angaben in der Wirkungsanalyse bezüglich der Umsatzherkünfte ist nicht erkennbar, welcher Anteil des zu erwartenden Umsatzes aus dem regionalplanerischen Verflechtungsbereich kommt. Es wird nur angegeben, dass 25-40 % des Umsatzzuwachses in einem Bereich der 45-Minuten-Isochrone um Metzingen erzielt werden. Dieser Bereich reicht von Ludwigsburg im Norden bis Meßstetten im Süden und von Geislingen/Steige im Osten bis Nagold im Westen. 60 % des Umsatzes wird von Kunden außerhalb Baden-Württembergs erzielt. Angaben zu Umsatzzuwächsen aus dem Verflechtungsbereich fehlen jedoch. Somit fehlen die notwendigen Angaben zur Beurteilung der Einhaltung des Kongruenzgebotes, und man ist auf Herleitungen angewiesen.

3.2. Die Outlet City Metzingen ist als **ein** Fabrikverkaufszentrum (FOC) zu beurteilen.

Die gesamte OC Metzingen ist aufgrund ihrer betrieblichen Merkmale trotz der getrennten Gebäude ein Fabrikverkaufszentrum (FOC). Dies bezieht sich sowohl auf den Bestand als auch auf die Entwicklung seit 2005. In der Konsequenz muss daher im laufenden Verfahren nach dem Einzelhandelserlass die gesamte OC Metzingen mit der Erweiterung auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Dabei sollten die tatsächlichen vorhandenen Verkaufsflächen zu Grunde gelegt werden (nach Überprüfung durch Dr. Acocella insgesamt etwa 45.000 m²).

3.3. Verstoß gegen das Konzentrationsgebot.

Hersteller-Direktverkaufszentren sind nach dem Landesentwicklungsplan grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. In Mittelzentren ist ausnahmsweise eine Geschossfläche von weniger als 5.000 m² möglich. Mit der geplanten Erweiterung soll erneut von den Zielsetzungen der Landesplanung abgewichen werden. Hierfür ist aus raumordnerischer Sicht kein Anlass gegeben.

Aus Sicht der Stadt Tübingen lässt sich im Hinblick aufgrund der spezifischen räumlichen Entwicklung in Metzingen keine Atypik bezüglich der raumordnerischen Auswirkungen herleiten. Die besondere städtebauliche Anordnung der Einzelgeschäfte hat keinerlei Einfluss auf die Auswirkungen der OC auf den Einzelhandel im Einzugsbereich.

3.4. Verstoß gegen das Kongruenzgebot

Die geplante Erweiterung der OC Metzingen verstößt gegen das Kongruenzgebot, da im Sortimentsbereich Bekleidung bei alleiniger Betrachtung der aktuell beantragten Erweiterung ein erheblicher Anteil des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt wird. Genaue Zahlen sind nicht verfügbar, da in der Wirkungsanalyse keine Angaben dazu gemacht werden (siehe 3.1).

3.5. Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Wie unter 2.7.2 ausgeführt, wurde lediglich eine einzige Teilerweiterung ($3.500 \text{ m}^2 = 10 \%$ des heutigen Bestands) nie jedoch die gesamte OC Metzingen raumordnerisch beurteilt. Die Umsatzverteilung muss jedoch mindestens auf Grundlage des Stands des ROV von 2005 berechnet werden. (D. h. nicht für ca. 10.000 m^2 sondern für ca. 20.000 m^2 neue Verkaufsfläche.) Aus Sicht der Universitätsstadt Tübingen sollte aber für die Beurteilung der Raumverträglichkeit, insbesondere bei der Bewertung einer Zielabweichung für eine Bewertung der Auswirkungen das gesamte FOC zu Grunde gelegt werden. Für Tübingen ergeben sich vor diesem Hintergrund erheblich höhere Beeinträchtigungen.

Die im Gutachten verwendeten Flächenleistungen sind nach realistischer Einschätzung deutlich zu niedrig. Die Umsatzberechnungen für die geplante Erweiterung erscheinen daher nicht seriös. Für die Umsatzberechnung sollte ein gemittelter Wert der tatsächlichen Flächenleistungen der letzten Jahre zu Grunde gelegt werden. Würden realistischere Zahlen zugrunde gelegt, würden die Umsatzverteilungen zu Lasten der Umlandkommunen (inkl. Tübingen) deutlich steigen. Auch dadurch würden sich die Beeinträchtigungen für Tübingen erhöhen.

Es ist daher davon auszugehen, dass damit das Beeinträchtigungsverbot verletzt wird.

3.6. Zielabweichung

Da von den Zielen der Raumordnung abgewichen wird, wäre die Zulassung des Vorhabens nur im Rahmen einer Zielabweichung möglich. Weil jedoch die vorgenannten Verstöße gegen verbindliche Ziele der Landesplanung raumordnerisch nicht vertretbar sind und die Grundzüge des LEP berühren (§ 24 LplG), liegen die Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nicht vor.

4. Lösungsvarianten

Die Universitätsstadt Tübingen gibt keine Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren ab und nimmt die auf Tübingen negativen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung des FOCs in Metzingen in Kauf.