

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>3. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Stellungnahme der Stadt Karlsruhe zum Raumordnungsverfahren über die Ansiedlung eines MÖMAX-Einrichtungshauses auf dem Grundstück Am Storrenacker 2 - 4</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Wirtschaftsförderungs- ausschuss	08.07.2009	02	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung
Gemeinderat	20.10.2009	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Gegen die Ansiedlung eines MÖMAX-Einrichtungshauses mit max. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an dem geplanten Standort "Am Storrenacker 2 – 4" bestehen keine im Raumordnungsverfahren vorzutragenden und zu prüfenden Einwände der Stadt Karlsruhe.  
(vollständiger Beschluss siehe auf Seite 4)

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

## A. Vorbemerkungen

### 1. Zum Antragsinhalt und zum geltenden Planungsrecht

Auf Antrag der Firma LN-Möbelhandels GmbH Würzburg führt das Regierungspräsidium Karlsruhe derzeit ein Raumordnungsverfahren durch. **Aufgabe in diesem Verfahren ist es, ein** von der Unternehmensgruppe XXXLutz geplantes **Einrichtungshaus** mit der Bezeichnung **MÖMAX mit rund 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 6.000 bis 8.000 m<sup>2</sup> Lager- und Nebenflächen auf die Vereinbarkeit mit raumordnerischen Belangen zu prüfen.** Erweiternd bezieht sich der Antrag sodann auch noch auf eine Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. In diesem Verfahren ist es Sache der Stadt, eine Stellungnahme abzugeben.

Von der Raumverträglichkeit des Vorhabens, die bezogen auf den geplanten Standort "Am Storrenacker 2 bis 4" geklärt werden soll, wird es sodann auch abhängen, ob überhaupt Aussichten bestehen, ein solches Vorhaben in Karlsruhe ansiedeln zu können. Dabei gilt es zu sehen, dass sich das für die Ansiedlung ins Auge gefasste Grundstück nach dem in der Landes- und Regionalplanung angelegten Zentrenkonzept weder in einer integrierten Lage (wie z. B. einem Kerngebiet) noch innerhalb eines im Regionalplan Mittlerer Oberrhein festgelegten "Ergänzungsstandortes" für großflächige Einzelhandelsbetriebe befindet. Es gilt diesbezüglich die unter dem Stichwort „Regional bedeutsamer Einzelhandel“ am 05.04.2006 erfolgte Teilfortschreibung des Regionalplanes. Im Falle eines positiven raumordnerischen Entscheids wäre eine Abweichung vom Regionalplan im Wege der Änderung oder Zielabweichung möglich, an die im Weiteren die örtliche Bauleitplanung anknüpfen könnte.

Unberührt von der raumordnerischen Beurteilung bleibt, auch soweit diese zu einem positiven Ergebnis gelangen kann, dennoch die tatsächliche Zulässigkeit des Vorhabens unter Beachtung des örtlich geltenden Bauplanungsrechts. Diese unterliegt einer davon unabhängigen weitergehenden Prüfung und Entscheidung aller betroffenen Belange in den jeweiligen Verfahren. So u. a. auch, soweit es notwendig wird, zur Herstellung der Zulässigkeit Änderungen an bestehenden Bauleitplänen vorzunehmen. Dazu folgender Ausblick:

Die von dem Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen werden von den Geltungsbereichen zweier schon seit vielen Jahren bestehenden Bebauungsplänen erfasst. Sie sind dort jeweils als Industriegebiet ausgewiesen. Danach sind Einzelhandelsbetriebe als zulässige Nutzungsart zwar nicht generell ausgeschlossen, in ihrer Zulässigkeit sind sie jedoch infolge speziell vorgenommener Festsetzung auf den Handel mit "nicht zentrenrelevanten" Warensortimenten wie Möbel beschränkt. Und soweit solche, wie das vorliegend geplante Einrichtungshaus, mit einer weit über 800 m<sup>2</sup> hinausgehenden Verkaufsfläche als großflächig einzustufen sind, kann deren Ansiedlung in einem Industriegebiet unter Beachtung von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nur dann stattfinden, wenn von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Das gilt sowohl in einer auf die Region bezogenen als auch in einer auf das Stadtgebiet Karlsruhe begrenzten Betrachtung.

Unter diesen Voraussetzungen wird es sich von vornherein anbieten, für das Einrichtungshaus in seiner konkreten Ausgestaltung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die Zulässigkeit des Vorhabens zweifelsfrei regelt und zugleich auf die vorgesehene Nutzung sowie auf die Größenordnung mit einer Verkaufsfläche von max. 10.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Zudem würde die Aufstellung eines Bebauungsplanes ohnedies schon deswegen vonnöten sein, weil sich das Vorhaben als Einrichtungshaus nicht ausschließlich auf das Warensortiment "Möbel" beschränkt. Vielmehr soll im Rahmen der angestrebten Gesamtverkaufsfläche auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten auf einer

Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und sonstiger Warensortimente bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zulässig sein. Ein Antrag zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes liegt der Stadtplanung bereits vor. In Vorbereitung dazu fand zur Planung der Antragstellerin bereits eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Darauf ist zurückzukommen, sobald die Planung nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange dem Gemeinderat zur Beratung und Fassung eines Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses vorgelegt werden kann.

## **2. Städtebauliche Betrachtung als Grundlage für die Stellungnahme der Stadt**

Das Vorhaben wurde im Wirtschaftsförderungsausschuss am 08.07.2009 unter TOP 02 beraten. Dieser befürwortet das geplante Einrichtungshaus an dem geplanten Standort bei einer Größenordnung bis max. 10.000 m<sup>2</sup> VKF.

Das von der Antragstellerin vorgelegte Marktgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) vom August 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedlung des geplanten Einrichtungshauses eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Möbelhäuser in Karlsruhe erreicht werden kann. Das lasse zugleich einen weiteren Zentralitätsgewinn des Standortes Karlsruhe auf diesem Sektor erwarten. In der Wettbewerbssituation bestehe im Vergleich mit anderen Oberzentren wie Mannheim und Freiburg für das Oberzentrum Karlsruhe noch ein deutlicher Entwicklungsbedarf.

Das Vorhaben könne in dieser Bedeutung zugleich mit dazu beitragen, die Kaufkraftbindung auf diesem Gebiet im Oberzentrum Karlsruhe zu stärken. Das Gutachten erwartet in seinen Prognosen für Karlsruhe eine zusätzliche Kaufkraftbindung von 6 bis 13 Mio. Euro. Zudem erweise sich das Oberzentrum Karlsruhe für „Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlung“ auch gut für ein solches Vorhaben geeignet. Und letztlich ist der geplante Standort zu diesem Zweck verkehrsräumlich gesehen auch sehr gut erschlossen.

Einwände, die im Rahmen der Raum- und Regionalplanung beachtlich sein könnten, sind danach nicht ersichtlich. Demzufolge kann sich die Stellungnahme der Stadt, sofern der Gemeinderat zu keiner anderen Einschätzung gelangt, auf die oben beschriebenen positiven Aspekte beschränken, wobei im Übrigen der Verweis auf die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens genügt.

Gleiches gilt jedoch nicht, soweit die Antragstellerin im Raumordnungsverfahren weiter zur Prüfung gestellt hat, ob auch ein Einrichtungshaus mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als raumverträglich beurteilt werden könne. Selbst wenn das unter raumordnerischen bzw. regionalen Strukturen noch zu vertreten wäre, würde dies mit Rücksicht auf das städtische Interesse an einer ausgewogenen Nutzungsstruktur im gewerblichen Nutzflächenbereich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu befürworten sein. Insofern wäre in der Stellungnahme der Stadt darzulegen, dass keine Absichten bestünden, in absehbarer Zeit zu einem solchen weitergehenden Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bestehen mangels Bereitschaft der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Vorhaben mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine Realisierungsaussichten, läuft ein dazu im Raumordnungsverfahren gleichwohl gestellter Antrag weitestgehend ins Leere. Möglich wäre danach nur ein mehr informatorischer Ausblick über noch ungewisse raumordnerische Entwicklungen. Das ist jedoch nicht Sinn und Zweck eines Raumordnungsverfahrens, so verständlich es auch erscheint, dass die Antragstellerin im Hinblick auf etwaige langfristige Unternehmensaktivitäten an einer solchen Aussage ein Interesse haben kann. Vielmehr ist es zumindest in dem hier gegebenen Zusammenhang Aufgabe eines Raumordnungsverfahrens, Fragen der Raumverträglichkeit im Vorfeld planerischer oder genehmigungsrechtlicher Entscheidungen zu klären. Letzten Endes bleibt es jedoch Angelegenheit des Regierungspräsidiums Karlsruhe, darüber als zuständige Raumordnungsbehörde zu befinden.

**B. Beschließender Teil**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt Folgendes:

1. Gegen die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> für den Einzelhandel mit Möbeln als Hauptsortiment sowie maximal 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Warengruppen und 1.200 m<sup>2</sup> für sonstige nicht zentrenrelevante Warengruppen auf dem Grundstück "Am Storrenacker 2 bis 4" bestehen seitens der Stadt Karlsruhe keine Einwände. Eine Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird derzeit nicht befürwortet, dies bleibt ggf. einem späteren Bebauungsplanverfahren überlassen.
2. Das Bürgermeisteramt wird ermächtigt, auf der Basis der Ziffer 1 und der Vorbemerkungen zu diesem Beschluss im Raumordnungsverfahren Stellung zu nehmen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -  
16. Oktober 2009