

Beschlussvorlage

STADT KARLSRUHE
Der Oberbürgermeister

18. Sitzung des Gemeinderates am 22.11.2005**TOP 5**

Vorlage Nr. 451

Öffentlich Nichtöffentlich

verantwortlich: Dez. 5

Konversion Knielingen, FNP-Änderung: Nahversorgungszentrum

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	o	nö	Ergebnis
Wirtschaftsförderung	26.07.2005		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung
Planungsausschuss	13.09.2005		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ablehnung
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wird gebeten, dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) folgend, einer FNP-Änderung auf 4.750 m² Verkaufsfläche zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeinsparungen)

Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Ergänzende Erläuterungen:

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein ja durchgeführt amAbstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein ja abgestimmt mit Volkswohnung

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig !

Im Frühjahr 2003 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Konversion des ehemaligen Kasernenareals Knielingen durchgeführt. Vorgesehen war seinerzeit auf dem Gelände ein Stadtteilzentrum mit 1.200 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche und 100 Stellplätzen, sowie zwei bis drei Märkte für ergänzende Dienstleistungen mit je 800 m² Verkaufsfläche und je 25 Stellplätzen, also zusammen 3.600 m² bis 3.900 m² Verkaufsfläche und ca. 175 Stellplätze.

Aufgrund von Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und von Erkenntnissen aus Gesprächen mit potentiellen Betreibern wird nun für eine Erhöhung dieser Verkaufsflächen plädiert.

Eine Verkaufsfläche ab ca. 3.600 m² kann aber nicht mehr als aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Ein FNP-Änderungsverfahren ist einzuleiten.

Die Versorgungslage des Stadtteils Knielingen ist unterdurchschnittlich. Im Hinblick auf die generelle Entwicklung im Einzelhandel und mit Blick auf Wörth, wo in Verbindung mit anderen Fachmärkten ein SB-Warenhaus mit 5.300 m² entsteht, scheint der Fortbestand der kleinen Geschäfte in Knielingen längerfristig fraglich. Wünschenswert ist daher auf dem Konversionsareal ein modernes Nahversorgungszentrum, das auch den Entwicklungen in Wörth wirtschaftlich tragfähig gegenüber treten kann.

Zur Untersuchung der Auswirkungen eines solchen Projektes wurde ein Gutachten bei der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) in Auftrag gegeben. Das Gutachten untersuchte drei Varianten:

1. 5.000 m² Verkaufsfläche: SB-Warenhaus mit 3.000 m² Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, 600 m² Drogeriebedarf und 1.400 m² sonstige Non-Food-Artikel
2. 4.000 m² Verkaufsfläche: SB-Warenhaus mit 4.000 m² Verkaufsfläche
3. 3.600 m² Verkaufsfläche: Verbrauchermarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche plus Lebensmitteldiscountermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche, plus Drogeriefachmarkt mit 600 m² Verkaufsfläche

jeweils zzgl. 250 m² Einzelhandelsnutzungen in der Konzessionärszone.

Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

Aus betrieblicher Sicht ist der Standort befriedigend bis gut. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich nach erfolgter Konversion um einen integrierten Standort, der für die umliegende Wohnbevölkerung und für den gesamten Stadtteil Knielingen auch fußläufig erreichbare Nahversorgungsfunktion übernehmen kann. Das wesentliche raumordnerische Beurteilungskriterium des Einzelhandelserlasses (Kongruenzgebot), wonach mindestens 70 % des Umsatzes aus Karlsruhe und dem zugehörigen Verflechtungsbereich stammen soll, ist erfüllt. Städtebauliche Beeinträch-

tigungen oder eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung außerhalb Karlsruhes sind nicht zu erwarten.

Im Lebensmittelbereich sind die vom Gutachter festgestellten Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten des Karlsruher Einzelhandels bei allen drei Varianten größer als der 10 % Schwellenwert des Einzelhandelserlasses. Dies liegt daran, dass der Lebensmittelbereich bei allen drei Varianten ungefähr 3.000 m² Verkaufsfläche beträgt. Insbesondere sind die Lebensmittelmärkte am Elsässer Platz in Knielingen und im Stadtteilzentrum Neureut bei der Badnerlandhalle betroffen.

Außerdem werden im Non Food Bereich bei allen drei Varianten ca. 600 m² Verkaufsfläche für Drogerieartikel vorgesehen. Die Ausweisung zusätzlicher Verkaufsfläche für weitere Artikel im Non-Food-Bereich hat zusätzliche Effekte. Die Umsatzumverteilung im Non-Food-Bereich überschreitet zwar auch bei einer Variante mit 5.000 m² Verkaufsfläche nicht den 10 % Schwellenwert des Einzelhandelserlasses, es gibt aber wegen des größeren Non-Food-Bereiches zusätzliche Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten der Stadtteilzentren Neureut bzw. Mühlburg.

Das Gutachten empfiehlt abschließend ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 4.000 m² plus 250 m² Konzessionärszone, um die Grundversorgung für den wachsenden Stadtteil langfristig sicherzustellen. Bei Modifizierung der bestehenden Zentrenkonzeption kann nach Aussage des Gutachters auch eine Verkaufsfläche von 4.500 m² plus 250 m² Konzessionärszone in Betracht gezogen werden.

Der Wirtschaftsförderungsausschuss hat am 26.07.2005 über dieses Thema beraten und kam zur Auffassung, dass in dem Gutachten das geplante SB-Warenhaus in Wörth als Konkurrenz nicht ausreichend berücksichtigt ist, und so die Gefahr besteht, dass langfristig die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines SB-Warenhauses mit 4.000 m² in Knielingen in Frage gestellt wird. Dies wurde auch in Gesprächen mit Betreibern immer wieder genannt. Um gegebenenfalls auch nachträglich wirtschaftliche Anpassungen zu ermöglichen, plädierte der Ausschuss für die Verkaufsfläche von 5.000 m².

Der Planungsausschuss hingegen hat sich in seiner Sitzung am 13.09.2005 aus Rücksicht auf die bestehenden betroffenen Einzelhandelszentren gegen eine Änderung des FNP und für die Alternative 3 (Verkaufsfläche von 3.600 m² plus Konzessionärsflächen) ausgesprochen. Er schließt sich damit der Sicht der IHK an, die insbesondere negative Auswirkungen für Mühlburg befürchtet.

Nach Auffassung der Wirtschaftsförderung und der KGK wird eine Verkaufsfläche von mindestens 4.500 m² plus 250 m² für Konzessionäre benötigt, um ein kleines SB-Warenhaus ansiedeln zu können. Die Tragfähigkeit eines SB-Warenhauses mit nur 4.000 m² Verkaufsfläche plus 250 m² Verkaufsfläche wäre voraussichtlich nicht gesichert, weil die Fläche zu klein ist. Außerdem wird befürchtet, dass dann Kaufkraft aus Knielingen und den westlichen Stadtteilen nach Wörth abfließt.

Eine Verkaufsfläche von ca. 3.600 m² bestehend aus mehreren kleinen Einzelmärkten würde den Kaufkraftabfluss wegen zu kleiner Magnetwirkung des Standortes nicht verhindern. Die bei dieser Alternative zu befürchtende Agglomeration der üblichen Standard-„Kisten“ um einen öden Parkplatz wäre auch städtebaulich die schlechteste Lösung.

Die von der IHK befürchteten Umsatzumverteilungen zu Lasten von Mühlburg und anderer Stadtteile durch die hinzukommenden Flächen für Non-Food-Artikel liegen gemäß dem Gutachten auch bei einer Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m² zzgl. 250 m² Konzessionäre noch unter dem 10 % Schwellenwert des Einzelhandelserlasses.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile plädieren Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderung und KGK deshalb dem Gutachten folgend für eine maßvolle Ausweitung der Verkaufsflächen auf 4.750 m² (4.500 m² plus 250 m² für Konzessionäre).

Hauptamt - Sitzungsdienste -

18. November 2005