

## 6. Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 „Ergänzungsstandort Storrenacker“ Textteil und Begründung

---

- I. Der Textteil des Plansatzes 2.5.3 bleibt unverändert.
- II. Ein Teil des Plansatzes 2.5.3 Z (5) „Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)“ wurde von der Genehmigung der Teilfortschreibung „Regionalbedeutsamer Einzelhandel“ durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg vom 18.05.2006 ausgenommen. Das Wirtschaftsministerium begründet die Ausnahme mit entgegenstehenden Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002. Die genehmigte Fassung des Plansatzes ist nachfolgend aufgeführt. Die von der Genehmigung ausgenommen Teile des Plansatzes und der zugehörige Teil der Begründung sind kursiv gedruckt.

### **2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel**

- Z (5) Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig. Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Standortlagen werden in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete (Ergänzungsstandorte) festgelegt.

*Ausnahmsweise ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Integrierten Standorte und der Ergänzungsstandorte zulässig, wenn dort keine geeigneten Flächen verfügbar sind, eine regionalplanerisch abgestimmte Standortsuche durchgeführt und die regionalplanerische Verträglichkeit entsprechend der Z (1) bis Z (3) nachgewiesen wird.*

#### **Begründung:**

- Zu 2.5.3 Z (5) Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)

In den festgelegten Vorbehaltsgebieten (Ergänzungsstandorte) ist den regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Andere Nutzungen, bspw. durch Gewerbebetriebe, sind grundsätzlich zulässig.

Die in Pl.S. Z (4) „Integrierte Lagen“ festgelegten Standortlagen gelten zunächst für alle neuen Einzelhandelsgroßprojekte als Anknüpfungspunkt für die Standortfestlegung. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bestimmte Formen des (Fach-) Einzelhandels aufgrund seiner originären bzw.

überwiegenden Warenangebote zumeist keine unmittelbare Innenstadtrelevanz besitzen (nichtzentrenrelevante Sortimente, vgl. Sortimentsliste im Anhang). Der Flächenbedarf entsprechender Einrichtungen kann darüber hinaus oftmals nur schwer in den historischen Innenstadtbereichen realisiert werden. Solche Einzelhandelsbetriebe sind z.B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte. Eine enge Anbindung bzw. räumliche Integration in die Integrierten Lagen wird aus diesem Grund nicht immer möglich sein. Dies entspricht der auch im Einzelhandelserlass und im LEP vorgenommenen sortimentsbezogenen Differenzierung von Standortmöglichkeiten, die für nicht-zentrenrelevante Vorhaben auch städtebauliche Randlagen einräumt (Pkt. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass bzw. Pl.S. 3.3.7.2 Z LEP).

Plansatz Z (4) „Integrierte Lagen“ i.V.m. Pl.S. Z (5) „Ergänzungsstandorte“ schafft vor diesem Hintergrund die Voraussetzung, dass solche nichtzentrenrelevanten Vorhaben auch an einem Standort außerhalb dieser Bereiche realisiert werden können (Ergänzungsstandort). Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie große Flächen benötigen, nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können (sperrige Güter), eine geringe Flächenproduktivität haben, aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend außerhalb der Zentren angeboten werden oder die zentralen Standorte nicht prägen. Daher werden von diesen Einzelhandelsgroßbetrieben keine negativen Auswirkungen auf den Versorgungskern befürchtet.

Bereiche, die für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aus regionalplanerischer Sicht geeignet sind, werden im Regionalplan dargestellt (Ergänzungsstandorte). Dies sind vorwiegend Bereiche, in denen bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist. Die räumliche Verortung der Ergänzungsstandorte erfolgt so, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das zentralörtliche System zu erwarten sind. Daher sollten diese möglichst verkehrsgünstig und in räumlicher Nähe zu Siedlungsgebieten liegen. Dort wo ein solches Bestandsgebiet nicht vorhanden ist oder aufgrund von Streulagen nicht eindeutig definierbar ist, wurden Entwicklungsvorstellungen der Kommunen, insbesondere in Form konkreter Einzelhandelsentwicklungskonzepte, berücksichtigt. Im Einzelfall kann dies auch dazu führen, dass auf die Darstellung eines solchen Bereiches verzichtet wird. Durch die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet wird den Kommunen ein bauleitplanerischer Abwägungsspielraum eröffnet.

Da bei der Abgrenzung der Ergänzungsstandorte infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale eine geringere Rolle spielen als bei der Abgrenzung der Integrierten Lagen, sind für die Größenordnung dieser Standortlagen insbesondere die bestehende Einzelhandelssituation sowie die Gemeinde- bzw. Stadtgröße wesentliche Kriterien.

*Um auch den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu bündeln und um eine weitere Dispersion der Einzelhandelsstandorte zu vermeiden, sollen die Ergänzungsstandorte zuerst aufgesiedelt werden. Im Einzelfall nicht ausgeschlossen ist jedoch die Möglichkeit, einen Standort dann zu entwi-*

*ckeln, wenn sich z.B. erweist, dass aus städtebaulicher oder regionalplanerischer Sicht eine Weiterentwicklung in einem anderen Bereich noch günstiger wäre oder überhaupt nur an einem anderen Standort realisiert werden kann. Ursachen dafür können bspw. sein: Mangelnde Flächenpotentiale, verkehrliche Engpässe, neue Anforderungen des Umweltschutzes und weitere städtebauliche Gesichtspunkte. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch, dass die übrigen regionalplanerischen Ziele eingehalten werden und sich insbesondere keine negativen raumordnerischen Wirkungen in Bezug auf andere Zentrale Orte, die Funktion der Innenstadt und die Nahversorgung ergeben. Die städtebauliche Erforderlichkeit (bspw. mangelnde Flächenverfügbarkeit in den Integrierten Lagen und Ergänzungsstandorten) und die regionalplanerische Verträglichkeit sind jeweils konkret nachzuweisen. Aufgrund dieser Prüfung ergibt sich gegenüber der Inanspruchnahme eines im Regionalplan dargestellten Ergänzungsstandortes ein zusätzlicher Begründungsaufwand.*

### **Die Begründung zu Plansatz 2.5.3 Z (5) wird wie folgt ergänzt**

Die Stadt Karlsruhe strebt die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für den großflächigen Einzelhandel (Ergänzungsstandort) im Bereich des Gewerbegebietes „Storrenacker“, südöstlich der Kreuzung Elfmorgenbruchstraße / Am Storrenacker an. Die Abgrenzung des künftigen Ergänzungsstandortes umfasst lediglich heute bereits baulich genutzte Areale. Insbesondere greift der Ergänzungsstandort nicht in die südlich des Gewerbegebietes festgelegte Grünzäsur ein.

In diesem Bereich bestehen bereits diverse Einzelhandelseinrichtungen mit teilweise mehreren tausend Quadratmetern Verkaufsfläche. Im direkten Standortumfeld befinden sich ein Möbeldiscounter, zwei Baumärkte sowie mehrere Möbelspezialanbieter. Aufgrund der hohen Dichte an Möbelanbietern befindet sich der Standort in einem guten Wettbewerbsumfeld, so dass Synergieeffekte erreicht werden können.

Der Standort ist für den MIV sehr gut über die Anschlussstelle Nord der A5 sowie über die B10 erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung ist über zwei Buslinien gewährleistet.

Für das Oberzentrum Karlsruhe waren im Rahmen der räumlichen Verortung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den großflächigen Einzelhandel ursprünglich mehr Ergänzungsstandorte vorgesehen. Aus regionalplanerischer Sicht liegt die Ausstattung des Oberzentrums mit Ergänzungsstandorten somit derzeit im Mittelfeld des regionalplanerischen Rahmens. Der damals wegen befürchteter Konflikte mit der gewerblichen Entwicklung nicht weiter verfolgte Standort „Storrenacker“ scheint heute, auch auf Grundlage der inzwischen eingeholten Studien und Gutachten (u. a. Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept, GfK Prisma Institut, 2007; Standortanalyse für den Möbeleinzelhandel, GMA, 2008), bei zurückhaltender Ausdehnung vertretbar. Der überwiegende Bereich des Gebietes muss aber für Gewerbe und Industrie bereitstehen, und nicht für den Einzelhandel.

Die Verwaltung hat für die Änderung des Regionalplans unter Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde eine Vorprüfung zur Umweltprüfung („Screening“) durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung gem. § 2a IV LplG

wurde für den Ergänzungsstandort überschlägig ermittelt, ob erhebliche positive oder negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen erfolgte anhand der Kriterien der Anlage 2 zu § 2a IV LplG. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einem Screening-Papier zusammengefasst.

Mit der Änderung des Regionalplans werden keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen. Da der Standortbereich bereits vollständig baulich genutzt wird, ist die Flächeninanspruchnahme als unerheblich einzustufen. Durch die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe besteht eine Vorbelastung verkehrsbedingter Lärm- und Schadstoffemissionen. Aus regionaler Sicht werden mit der Regionalplanänderung keine erheblichen zusätzlichen Belastungen erwartet. Der Standortbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Zone IIIB. Eine zusätzliche Belastung bzw. Beeinträchtigung des Wasserhaushalts wird durch die regionalplanerische Festlegung nicht erwartet.

Das Ergebnis des Screenings ist, dass mit der Änderung des Regionalplans keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Eine Umweltprüfung gemäß § 2a I LplG ist daher nicht erforderlich. Die höhere Raumordnungsbehörde hat der Auffassung am 16.01.2009 zugestimmt.