

13. Juli 2011 in Karlsruhe

**TOP 3 Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld im Bereich
„Kieselbronner Straße“, Stadt Pforzheim**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt von der Vorlage Kenntnis und beschließt die Stellungnahme (Anlage 1)

1. Anlass

Das Möbelzentrum Birkenfeld befindet sich derzeit an einem Standort an der Gemarkungsgrenze teils auf der Gemarkung der Gemeinde Birkenfeld, teils auf der Gemarkung der Stadt Pforzheim im Gewerbegebiet „Brötzingen Tal“. Das Möbelhaus, welches heute über ca. 9.240 m² Verkaufsfläche verfügt, plant im Rahmen einer Standortverlagerung in den Norden der Stadt Pforzheim eine Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt 26.600 m². Maximal 800 m² der Verkaufsfläche sollen für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Auf Antrag der Firma Möbelzentrum Birkenfeld GmbH & Co. KG führt das Regierungspräsidium Karlsruhe für das Vorhaben ein Raumordnungsverfahren durch. Die Prüfungen des Raumordnungsverfahrens beschränken sich auf die raumbedeutsamen und überörtlichen Aspekte des Vorhabens.

2. Sachstand

Vorgesehen ist die Standortverlagerung und gleichzeitige Vergrößerung des Möbelzentrums Birkenfeld. Statt auf der Gemarkungsgrenze zwischen Pforzheim und der benachbarten Gemeinde Birkenfeld liegt der neue Standort im nördlichen Stadtgebiet von Pforzheim, im Gewerbegebiet „Hohenäcker“ an der Kieselbronner Straße und umfasst ein Fläche von 2,9 ha. Im aktuellen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als Bereich für Gewerbe/Industrie dargestellt. Der Standort ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Plansatz 2.9.3) ausgewiesen. Entstehen soll ein Neubau mit insgesamt 26.600 m² Verkaufsfläche. Umsatzschwerpunkt wird das Möbelkernsortiment bilden, zentrenrelevante Randsortimente sollen auf maximal 800 m² Verkaufsfläche angeboten werden (bisher 1.015 m²).

In einem Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH wurden die raumbedeutsamen und überörtlichen Wirkungen der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld anhand von drei unterschiedlichen Szenarien untersucht (siehe untenstehende Tabelle). Dabei wurden aus der Region Mittlerer Oberrhein auch die Mittelbereiche von Bretten, Ettlingen und Karlsruhe berücksichtigt.

- Szenario I:** Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld bei gleichzeitiger Aufgabe des Bestandstandortes in Birkenfeld als Möbelstandort.
(26.600 m² VK)
- Szenario II:** Neuansiedlung des Möbelzentrums Birkenfeld und Beibehaltung des Bestandstandortes in Birkenfeld als Möbelhaus.
(zusammen 35.840 m² VK)
- Szenario III:** Neuansiedlung des Möbelzentrums Birkenfeld sowie Berücksichtigung des genehmigten Vorhabens zur Ansiedlung eines Möbelhauses der Fa. XXXLutz an der Kieselbronnerstraße.
(zusammen 60.900 m² VK)

Dabei ist zu beachten, dass der Bewertung der Planung wegen des bestehenden Baurechts der Fa. XXXLutz **Szenario III** zugrunde gelegt werden muss. Das Baurecht besteht seit dem Jahr 2008. Bis jetzt wurde das Vorhaben jedoch noch nicht in Angriff genommen. Wie die Wettbewerber sich innerhalb der bestehenden bzw. nun zusätzlich geplanten Baurechte positionieren werden, ist heute nicht mit Sicherheit vorhersehbar. Insofern sind die Szenarien I und II für die Bewertung unerheblich.

Szenario III stellt aus regionalplanerischer Sicht eine kritische Situation dar. Durch die Neuansiedlung des Möbelmarktes Birkenfeld und gleichzeitige Realisierung des bereits genehmigten Möbelmarktes, kommt es zu einer sehr großen Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel. Dadurch sind bei diesem Szenario im Bereich des Möbelkernsortiments im Mittelbereich Bretten Umsatzumverteilungen von ca. 20 % zu erwarten. Für Szenario III fehlen zudem Regelungen zur Nachnutzung des Altstandortes. Hier sollte am Bestandsstandort zukünftig insbesondere Möbeleinzelhandel und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der CIMA GmbH wäre **Szenario I** akzeptabel. **Szenario II** hingegen wäre kritisch zu sehen, da Regelungen zur Nachnutzung des Altstandortes ebenfalls fehlen (vgl. Szenario III). Das Szenario birgt birgt ohne diese Regelungen erhebliche Risiken für die Einzelhandelsstruktur in den angrenzenden Städten und Gemeinden und die Einkaufsinnenstädte der benachbarten Mittelzentren, insbesondere auch Bretten.

Die Ergebnisse hinsichtlich Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot stellen sich wie folgt dar:

Integrationsgebot

Der Standort ist im Regionalplan als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel für nicht-zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen. Die zentrenrelevanten Sortimente werden auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Das Integrationsgebot wird somit in allen Szenarien eingehalten.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird bei den untersuchten Szenarien I und II eingehalten. Bei Szenario III (zusätzliche Ansiedlung des geplanten und genehmigten Mömax) kämen 34 % des Umsatzes von außerhalb der Region Nordschwarzwald, die als Versorgungsbereich zugrunde gelegt wurde. Laut Gutachten sind für das Oberzentrum Karlsruhe und das Mittelzentrum Ettlingen keine Beeinträchtigungen durch diese geringfügige Überschreitung des Wertes, ab dem in der Regel von einer Verletzung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden kann, zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es zu einem ver-

stärkten Kaufkraftabfluss aus dem Mittelbereich Bretten nach Pforzheim kommen wird. Dabei ist auch zu beachten, dass das Oberzentrum Pforzheim in Bezug zur Region Nord-schwarzwald eher in einer Randlage liegt.

Beeinträchtigungsverbot

Die Umsatzumverteilung gegenüber dem projektrelevanten Bestand liegt bei den Szenarien I und II in den berücksichtigten Mittelbereichen der Region Mittlerer Oberrhein deutlich unterhalb des Grenzwerts von 20 % für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Bei Szenario III ergibt sich jedoch für den Mittelbereich Bretten der kritische Grenzwert von 20 %. Hierbei wäre in der Stadt Bretten ein Möbelbetrieb in idealer Lage betroffen. Laut Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt dieser in integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich. Dies wurde der CIMA GmbH am 11.04.2011 auch auf Anfrage per E-Mail mitgeteilt. Vor diesem Hintergrund entspricht der diesbezügliche Abschnitt auf Seite 60 des Gutachtens nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Insgesamt betrachtet zeigt die Untersuchung der CIMA zu den Auswirkungen der Planung für die Region Mittlerer Oberrhein bis auf den Mittelbereich Bretten keine erheblichen Auswirkungen. Die möglichen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Bretten müssen noch genauer geprüft und Möglichkeiten zur Reduzierung der Planung auf ein verträgliches Maß untersucht werden.

Das Mittelzentrum Bretten unternimmt seit längerem erhebliche Anstrengungen zur Stärkung der Innenstadt und hat hierfür u.a. kürzlich ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet. Die Umsetzung dieses Konzepts würde durch eine Entwicklung gem. Szenario III in Frage gestellt.

Der Verlagerung und Erweiterung des Möbelmarktes kann nur zugestimmt werden, wenn

- das insgesamt entstehende Angebot im Möbelkernsortiment reduziert wird, so dass die Auswirkungen auf die angrenzenden Mittelbereiche, insbesondere aber den Mittelbereich Bretten, auf ein verträgliches Maß abgeschwächt werden und
- Möbeleinzelhandel und zentrenrelevante Sortimente für die Nachnutzung des Altstandortes ausgeschlossen werden.

3. Position

Vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse der CIMA GmbH lehnt der Regionalverband Mittlerer Oberrhein die Planung ab. Die Auswirkungen auf das Mittelzentrum müssen noch genauer untersucht werden. Die Nachnutzung des Altstandortes muss geregelt werden.

- Der Verbandsdirektor -

Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren bezüglich der *Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld im Bereich „Kieselbronner Straße“*, Stadt Pforzheim

In einem Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH wurden die raumbedeutsamen und überörtlichen Wirkungen der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld anhand drei unterschiedlicher Szenarien untersucht (siehe untenstehende Tabelle). Dabei wurden aus der Region Mittlerer Oberrhein auch die Mittelbereiche von Bretten, Ettlingen und Karlsruhe berücksichtigt.

- Szenario I:** Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld bei gleichzeitiger Aufgabe des Bestandstandortes in Birkenfeld als Möbelstandort.
(26.600 m² VK)
- Szenario II:** Neuansiedlung des Möbelzentrums Birkenfeld und Beibehaltung des Bestandstandortes in Birkenfeld als Möbelhaus.
(zusammen 35.840 m² VK)
- Szenario III:** Neuansiedlung des Möbelzentrums Birkenfeld sowie Berücksichtigung des genehmigten Vorhabens zur Ansiedlung eines Möbelhauses der Fa. XXXLutz an der Kieselbronnerstraße.
(zusammen 60.900 m² VK)

Aus Sicht des Regionalverbands sind wegen des bestehenden Baurechts für das Möbelhaus an der Kieselbronnerstraße die **Szenarien I und II** für das Raumordnungsverfahren nicht maßgeblich. Es muss das **Szenario III** zugrunde gelegt werden.

Szenario III stellt aus Sicht des Regionalverbands eine kritische Situation dar. Durch die Neuansiedlung des Möbelmarktes Birkenfeld und gleichzeitige Realisierung des bereits genehmigten Mömax, kommt es zu einer sehr großen Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel. Dadurch sind bei diesem Szenario im Bereich des Möbelkernsortiments im Mittelbereich Bretten Umsatzumverteilungen von ca. 20 % zu erwarten. Für Szenario fehlen zudem klare Regelungen zur Nachnutzung des Altstandortes. Hier sollte zukünftig insbesondere Möbeleinzelnhandel und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

III ist Bedingung, dass für die Nachnutzung des Altstandortes die im Szenario II genannten Regelungen getroffen werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der CIMA GmbH akzeptabel. Bei **Szenario II** hingegen wird kritisch gesehen, da klare Regelungen zur Nachnutzung des Altstandortes fehlen (vgl. Szenario III). Das Szenario birgt ohne diese Regelungen erhebliche Risiken für die Einzelhandelsstruktur in den angrenzenden Städten und Gemeinden und die Einkaufsinnenstädte der benachbarten Mittelzentren, insbesondere auch Bretten.

Die Ergebnisse hinsichtlich Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot stellen sich wie folgt dar:

Integrationsgebot

Der Standort ist im Regionalplan als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel für nicht-zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen. Das Integrationsgebot wird somit in allen Szenarien eingehalten.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird bei den untersuchten Szenarien I und II eingehalten. Bei Szenario III (zusätzliche Ansiedlung des geplanten und genehmigten Mömax) kämen 34 % des Umsatzes von außerhalb der Region Nordschwarzwald. Laut Gutachten sind für das Oberzentrum Karlsruhe und den Mittelbereich Ettlingen keine Beeinträchtigungen durch diese geringfügige Überschreitung des Wertes, ab dem in der Regel von einer Verletzung des Kongruenzgebotes ausgegangen werden kann, zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es zu einem verstärkten Kaufkraftabfluss aus dem Mittelbereich Bretten nach Pforzheim kommen wird. Dabei ist auch zu beachten, dass das Oberzentrum Pforzheim in Bezug zur Region Nordschwarzwald eher in einer Randlage liegt.

Beeinträchtigungsverbot

Die Umsatzumverteilung gegenüber dem projektrelevanten Bestand liegt bei den Szenarien I und II in den berücksichtigten Mittelbereichen der Region Mittlerer Oberrhein deutlich unterhalb des Grenzwerts von 20 % für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Bei Szenario III ergibt sich jedoch für den Mittelbereich Bretten der kritische Grenzwert von 20 %. Hierbei wäre in der Stadt Bretten ein Möbelbetrieb in idealer Lage betroffen. Laut Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt dieser in integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich. Dies wurde der CIMA GmbH am 11.04.2011 auch auf Anfrage per E-Mail mitgeteilt. Vor diesem Hintergrund entspricht der diesbezügliche Abschnitt auf Seite 60 des Gutachtens nicht den Gegebenheiten.

Insgesamt betrachtet zeigt die Untersuchung der CIMA zu den Auswirkungen der Planung für die Region Mittlerer Oberrhein bis auf den Mittelbereich Bretten keine erheblichen Auswirkungen. Die möglichen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Bretten müssen noch genauer geprüft und Möglichkeiten zur Reduzierung der Planung auf ein verträgliches Maß untersucht werden.

Das Mittelzentrum Bretten unternimmt seit längerem erhebliche Anstrengungen zur Stärkung der Innenstadt und hat hierfür u. a. kürzlich ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet. Die Umsetzung dieses Konzepts würde durch eine Entwicklung gem. Szenario III in Frage gestellt.

Der Verlagerung und Erweiterung des Möbelmarktes kann nur zugestimmt werden, wenn

- das insgesamt entstehende Angebot im Möbelkernsortiment reduziert wird, so dass die Auswirkungen auf die angrenzenden Mittelbereiche, insbesondere aber den Mittelbereich Bretten, auf ein verträgliches Maß gemindert werden und
- Möbeleinzelhandel und zentrenrelevante Sortimente für die Nachnutzung des Altstandortes ausgeschlossen werden.

Geplante Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums Birkenfeld in der Stadt Pforzheim

