

12.10.2011 in Karlsruhe

**TOP 5 Möbel-Einrichtungshaus in Baden-Baden im Gewerbepark "Oos-West":
Vereinbarung der Mittelzentren**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beschließt in Ergänzung seiner bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren „Oos West“, Gemarkung Baden-Baden sowie zum Raumordnungsverfahren für ein „Mömax-Einrichtungshaus in Baden-Baden, Gewerbepark Oos-West“:

„Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein stimmt dem Vorhaben unter der Voraussetzung zu, dass der Raumordnerische Vertrag in der Fassung vom 7.9.2011 unterzeichnet wird.“

1. Anlass

Die Unternehmensgruppe XXXLutz plant die Errichtung und den Betrieb eines Mömax-Einrichtungshauses in Baden-Baden im Gewerbepark Oos-West. Geplant ist eine Verkaufsflächengröße von insgesamt 8.400 m², davon nur ca. 800 m² VK für zentrenrelevante Randsortimente. Das geplante Möbelhaus entspricht nicht den raumordnerischen Kriterien (vgl. Vorlagen 17/VIII und 36/VIII an den PA). Für das Projekt führt die Stadt Baden-Baden ein Bebauungsplanverfahren, außerdem führt das Regierungspräsidium Karlsruhe ein Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren. Zu beiden Verfahren hat der Regionalverband bereits Stellung genommen. Über die Zielabweichung hat das Regierungspräsidium noch nicht entschieden, das Bebauungsplanverfahren ruht derzeit. Zum Stand der Abstimmungsgespräche mit den Nachbarzentren möchte die Verwaltung dem Planungsausschuss unterrichten und eine Ergänzung der bisherigen Stellungnahmen empfehlen.

2. Sachstand

Das Projekt steht im Einklang mit dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot, nicht jedoch mit dem Kongruenzgebot. Darum hatte der Regionalverband in seinen Stellungnahmen dem Projekt bislang nicht zugestimmt, sondern eine interkommunale Übereinkunft zur künftigen Entwicklung des großflächigen Möbeleinzelhandels im Bereich Rastatt – Gaggenau/Gernsbach – Baden-Baden – Bühl ange-regt (vgl. Vorlage 17/VIII an den PA). Mit einer entsprechenden Vereinbarung sollen innerhalb des Teilraums die Wirkungen auf die Versorgungsaufträge der Nachbarzentren ein-vernehmlich koordiniert werden.

Die Stadt Baden-Baden hat den Vorschlag zu einer interkommunalen Lösung aufgegriffen. In Abstimmung mit der Stadt Baden-Baden, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem

Regionalverband wurden Gespräche mit den Nachbarzentren geführt und ein Entwurf für eine interkommunale Vereinbarung erarbeitet.

Nach derzeitigem Stand der Gespräche setzt die Verwaltung auf eine Zustimmung aller Partner und einer Unterzeichnung der Vereinbarung noch im Lauf des Oktober (Auszug siehe Anlage 1). Damit lägen die Voraussetzungen vor, die der Planungsausschuss in seiner Stellungnahme für eine Zustimmung zu dem Projekt formuliert hatte. Über den aktuellsten Stand wird die Verwaltung in der Sitzung berichten.

3. Position

Um das geplante Möbelkaufhaus im Gewerbegebiet „Oos-West“ in Baden-Baden realisieren zu können, wird die Unterzeichnung eines Raumordnerischen Vertrags durch die Stadt Baden-Baden und die umliegenden Mittelzentren angestrebt. Damit werden die Belange, die mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot geschützt werden sollen, innerhalb der interkommunalen Gemeinschaft entsprechend den im Vertrag festgelegten Vereinbarungen geregelt. Aus Sicht der Verwaltung kann auf dieser Grundlage einer Zielabweichung vom Kongruenzgebot des Regionalplans zugestimmt werden.

- Der Verbandsdirektor -

Regelungen des Raumordnerischen Vertrags zur Entwicklung des großflächigen Möbeleinzelhandels in den Mittelbereichen Baden-Baden, Bühl, Gaggenau / Gernsbach und Rastatt (Entwurf vom 7.9.2011)

Um [...] im Zuge der interkommunalen Kooperation die Realisierung von attraktiven Möbelhausprojekten zu erleichtern, treffen der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und die Städte Baden-Baden, Bühl, Gaggenau, Gernsbach und Rastatt folgende Vereinbarung:

1. Die Partner sind sich einig, hinsichtlich der Verwirklichung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktionen im Bereich des großflächigen Möbeleinzelhandels gemeinsam zu agieren und sich innerhalb der interkommunalen Gemeinschaft abzustimmen. Dies bedeutet, dass bei möglichen Neuansiedlungen die Mittelbereiche Baden-Baden, Bühl, Gaggenau/Gernsbach und Rastatt als ein einheitlicher, gemeinsamer Planungsraum betrachtet werden. Die Partner werden dies künftig auch zur Grundlage für die Bewertung von Ansiedlungsvorhaben und die Beauftragung von Marktgutachten in diesem Marktsegment machen.
2. Für Ansiedlungsvorhaben müssen einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Sie müssen, bei Zugrundelegen des gemeinsamen Planungsraums nach Ziffer 1, dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 sowie nach Umfang der Verkaufsflächen dem typischen mittelzentralen Ausstattungsgrad entsprechen.¹
3. Auf der Gemarkung der Stadt Baden-Baden ist im Gewerbepark Oos-West die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.400 m², darunter 800 m² für zentrenrelevante und 600 m² für nicht zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. Das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Konzentrationsgebot des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 werden eingehalten. Die Partner sind sich einig, dass dieses Vorhaben als gemeinsames Vorhaben gem. Ziffer 1 und 2 behandelt wird.
4. Zur Unterstützung der in diesem Vertrag berücksichtigten Ziele beabsichtigt die Stadt Baden-Baden, die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel im Gewerbepark Oos-West zu beschränken. Vorgesehen ist, in dem Bebauungsplan den Einzelhandel insgesamt auszuschließen. Ausgenommen von dem Ausschluss würde dann lediglich Einzelhandel mit Fahrzeugen (ausgenommen Fahrräder) mit folgender Ergänzung: „Ausnahmsweise kann im Zusammenhang mit Betrieben des produzierenden Gewerbes bzw. mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auf einer untergeordneten Fläche des Betriebs Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich brachentypischer zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist dabei zu beachten.“

¹ Die Mittelzentren der Region verfügen zumeist über Möbelhäuser in der Größenklasse zwischen 2.000 bis 5.000 m² Verkaufsfläche, in einzelnen Fällen bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche.

5. Der Vertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass die Stadt Baden-Baden die beiden Festsetzungen unter den Ziffern 3 Satz 1 und 4 dieser Vereinbarung in den Bebauungsplan Gewerbepark Oos-West zeitgleich beschließt und in Kraft setzt. Damit wird eine der regional- und landesplanerischen Vorgaben entsprechende Bauleitplanung auf Dauer sichergestellt.
6. Durch die Realisierung des genannten Marktes ist der Bedarf an Möbeleinzelhandel außerhalb des Zentrums in Baden-Baden gedeckt. Weitere regionalbedeutsame Projekte in diesem Sortiment und mit ähnlichen Verkaufsflächengröße sollten zuerst in den anderen Mittelzentren realisiert werden, damit sie zu einer Angleichung der wechselseitigen Kaufkraftflüsse beitragen und sich die Ungleichgewichte in Bezug auf die Zentralität der Mittelzentren reduzieren.
7. Die vorstehende Vereinbarung lässt die unterschiedlichen Rechtsauffassungen zum laufenden Verwaltungsverfahren zwischen der Stadt Rastatt und dem Land Baden-Württemberg wegen der Ansiedlung eines IKEA Marktes unberührt.

Vorstehende Vereinbarung steht unter der auflösenden Bedingung, dass die in Ziffer 2 beschriebene Ansiedlung eines Möbelhauses nicht erfolgt.