

27.01.2010 in Karlsruhe

TOP 5 Entscheidung des VGH Baden-Württemberg zum Bau eines IKEA-Einrichtungshauses in Rastatt

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt von der Vorlage Kenntnis.

1. Anlass

Der 3. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (VGH Baden-Württemberg) hat am 17.12.2009 die Berufungen der Stadt Rastatt und der Firma IKEA gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 26.06.2008 – 6 K 2099/07 zurückgewiesen. Der VGH hat mit dem Urteil entschieden, dass das Ansiedlungsvorhaben von IKEA in Rastatt mit den Zielen des Landesentwicklungsplans nicht vereinbar und das Regierungspräsidium auch nicht verpflichtet ist, ausnahmsweise eine Abweichung von diesen Zielen zuzulassen.

Die Berufungen wurden mit der Begründung zurückgewiesen, das Ansiedlungsvorhaben widerspreche in seiner Gesamtheit zentralen Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg. Es verstoße gegen das Kongruenzgebot, wonach die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein soll, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreite. Das Kongruenzgebot ergänze das Zentrale-Orte-Prinzip (Konzentrationsgebot).

Als Grund für die Verletzung des Kongruenzgebotes führt der Senat aus, dass der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Rastatt durch den Einzugsbereich des gesamten Ansiedlungsvorhabens ganz erheblich überschritten werde. Nach dem von IKEA vorgelegten Marktgutachten sei zu erwarten, dass bei einer gemeinsamen Betrachtung des IKEA-Einrichtungshauses und der Fachmärkte lediglich 18 % der Umsätze aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Rastatt stammen werden, 82 % dagegen von außerhalb dieses der Stadt zugeordneten Einzugsbereichs.

Eine Abweichung von dem Ziel des Landesentwicklungsplans könne angesichts der Größe des Vorhabens nicht zugelassen werden. Der VGH Baden-Württemberg hat wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache die Revision zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig zugelassen (Az.: 3 S 2110/08).

Die ausführliche Begründung des verwaltungsgerichtlichen Urteils liegt noch nicht vor. Die Verwaltung wird für den Planungsausschuss eine Tischvorlage bzw. einen mündlichen Bericht vorbereiten, sobald die Begründung verfügbar ist.

2. Sachstand

Durch das Urteil des VGH Baden-Württemberg wird die Position des Regionalverbands bestätigt. Bei der Verwaltungsrechtssache ging es nicht nur um die Zulässigkeit der IKEA-Ansiedlung an sich. Bei der Klage handelte es sich vielmehr um einen Verstoß gegen elementare Prinzipien der Landes- und Regionalplanung zur Steuerung des Einzelhandels. Insbesondere das vom Beeinträchtigungsverbot unabhängig zu beurteilende Kongruenzgebot wurde durch die Klage in Frage gestellt.

Die Anwälte der Stadt Rastatt und der Firma IKEA erklärten, dass die Funktion des Kongruenzgebotes schon durch das Beeinträchtigungsverbot abgedeckt werde. Dies ist jedoch nicht der Fall. Während das Kongruenzgebot die Verflechtungsbereiche anderer zentraler Orte gegen die Abschöpfung zu großer Anteile ihrer Kaufkraft sichert, zielt das Beeinträchtigungsverbot direkt auf den Schutz der Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und der hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe.

Der Zusammenhang wird deutlich bei der Betrachtung benachbarter Mittelzentren. Angenommen, beide Zentren hätten kein Möbelhaus und würden darum ihrem Versorgungsauftrag in diesem Segment nicht gerecht. Die Umsätze fließen bislang nach außen ab. In Zentrum A könnte ein Vorhaben realisiert werden, welches auch den Einzugsbereich von Zentrum B vollständig abdeckt, ohne dass das Beeinträchtigungsverbot verletzt wäre. Erst mit dem Kongruenzgebot wird sichergestellt, dass die Fähigkeit des Zentrums B zur Wahrnehmung seines eigenen Versorgungsauftrags nicht beschnitten wird.

Dieses Beispiel ist übertragbar auf die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Kleinzentren oder nicht-zentralen Orten. Wäre hier in zwei benachbarten Orten keine Einrichtung der Grundversorgung vorhanden, wäre ebenfalls die vollständige Versorgung von Ort B durch Ort A möglich, ohne dass das Beeinträchtigungsverbot verletzt wäre. Nur das Kongruenzgebot sichert Ort B die Möglichkeit, eine eigene Grundversorgung sicherzustellen.

Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot ergänzen sich also beim Schutz der Zentralen Orte in ihrer Fähigkeit, den zentralörtlichen Versorgungsauftrag wahrzunehmen. Durch das Urteil bestätigte der VGH Baden-Württemberg die eigenständige Bedeutung des Kongruenzgebotes und stellte zugleich fest, dass eine Abweichung von diesem Ziel der Landes- und Regionalplanung nicht zulässig ist.

Die landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels wurden von den Anwälten der Stadt Rastatt und der Firma IKEA als „Niederlassungsverbot“ für Einrichtungshäuser in Baden-Württemberg ausgelegt. Dem kann jedoch entgegengehalten werden, dass andere Anbieter über Konzepte für Einrichtungshäuser verfügen, welche die Grenze von max. 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente respektieren und so zum Schutz lebendiger Innenstädte beitragen.

Zudem zeigt das aktuelle Beispiel des vor kurzem abgeschlossenen Raumordnungsverfahren zum geplanten Mömax-Einrichtungshaus im Gewerbegebiet „Storrenacker“ in Karlsruhe, dass die Ansiedlung eines Möbelhauses in einer der IKEA-Planung vergleichbaren Größenordnung von ca. 20.000 m² Verkaufsfläche im Oberzentrum eindeutig raumverträglich ausgestaltet werden kann.

3. Position

Das Urteil ist ein Erfolg für die die Möglichkeiten zur Sicherung einer ausgewogenen Versorgungsstruktur des Landes Baden-Württemberg und der Region Mittlerer Oberrhein. Unsere Prinzipien zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung haben weiter Bestand, so

dass die Fähigkeit der Kommunen zur Sicherung ihres Versorgungsauftrags für die Bevölkerung im jeweiligen Verflechtungsbereich entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion geschützt werden kann.

Es ging bei der Verwaltungsrechtssache nicht darum, die Ansiedlung eines IKEA-Hauses zu verhindern. Ziel war und ist es, die Möglichkeiten zur übergemeindlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu bewahren. Damit möchten wir eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, Verkehre vermeiden und attraktive Zentren als Kristallisationspunkt urbanen Lebens entwickeln.

Die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses in der Region Mittlerer Oberrhein an einem Standort im Oberzentrum Karlsruhe wird vom Regionalverband weiterhin befürwortet und unterstützt.

- Der Verbandsdirektor -