

9. Februar 2011 in Karlsruhe

TOP 5.1 Bebauungsplan „Gewerbepark Oos-West“, Gemarkung Stadt Baden-Baden

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt von der Vorlage Kenntnis und beschließt die in der Anlage 1 zur Vorlage beigefügte Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbepark Oos-West“, Gemarkung Stadt Baden-Baden.

1. Anlass

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat die Entwürfe des Bebauungsplans „Gewerbepark Oos-West“ und die Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan einschließlich Begründungen und Umweltbereich gebilligt und die öffentliche Auslegung der Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren führt das Regierungspräsidium Karlsruhe ein Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren durch.

Der Planungsausschuss behandelte die Planung letztmals seiner Sitzung vom 16.06.2010. Am 18.06.2010 wurden die im Planungsausschuss beschlossenen Stellungnahmen zum „Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren“, sowie zum „Bebauungsplan Oos-West“ (frühzeitige Beteiligung) versendet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Möbel-Einrichtungshauses geschaffen werden. Die Stadt Baden-Baden hat den Regionalverband mit Schreiben vom 21.12.2010 zur Stellungnahme bis zum 4.02.2011 aufgefordert. Die Verbandsverwaltung hat vorbehaltlich der Beschlussfassung im Planungsausschuss zum Bebauungsplan nun eine ergänzende Stellungnahme abgegeben (vgl. Anlage 1).

2. Sachstand

Vorgesehen ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsflächengröße von insgesamt 8.400 m² im Gewerbepark Oos-West (vgl. Anlage 1). Umsatzschwerpunkt bildet das Möbelkernsortiment, auf das rund 7.000 m² Verkaufsfläche entfallen. Neben dem Möbelkernsortiment umfasst die Planung auch verschiedene Randsortimente zum Thema Wohnen und Einrichten. Insgesamt sind ca. 800 m² VK für zentrenrelevante Randsortimente, sowie ca. 600 m² VK für nicht-zentrenrelevante Randsortimente geplant. Dies entspricht dem Planungsstand vom April 2010, so dass sich hinsichtlich Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot keine neue Sachlage ergeben hat und auf die Stellungnahme vom 18.06.2010 verwiesen werden kann.

Von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) wurden zwischenzeitlich ergänzende Modellrechnungen in Bezug auf das Möbelkernsortiment vorgelegt, die hinsichtlich des Kongruenzgebots neue Aspekte aufzeigen. In den Modellrechnungen wurden die Umsätze aus den Mittelzentren der Kaufkraft im jeweiligen Mittelbereich gegenübergestellt. Daraus hat sich ergeben, dass in den Mittelzentren rein rechnerisch noch Ansiedlungspotenziale verbleiben. Laut Berechnung der GMA gibt es für das Mittelzentrum Baden-Baden noch zusätzliches Umsatzpotenzial von 18 Mio. €. Auch bei konservativer Annahme für die Flächenproduktivitäten wären dadurch Verkaufsflächen von 9.000 m² in Baden-Baden für das Möbelkernsortiment noch realisierbar.

Die Zahlen des Gutachters zur Umsatzherkunft bleiben jedoch unverändert. Das Kongruenzgebot wird daher nach wie vor eindeutig verletzt (vgl. Ausführungen in der Vorlage zum Planungsausschuss vom 16.06.2010). Eine Lösung könnte in einem interkommunal abgestimmten Vorgehen liegen.

3. Position

Das geplante Möbelhaus entspricht nicht den raumordnerischen Kriterien. Dem Vorhaben kann zum jetzigen Zeitpunkt wegen des eindeutigen Zielverstoßes nicht zugestimmt werden. Die mit den Modellrechnungen der GMA verbundenen Fragen sind für das parallel laufende Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren von Bedeutung. Hierzu sind weitere Gespräche vereinbart.

- Der Verbandsdirektor -

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbepark Oos-West“, Gemarkung Baden-Baden

Vorgesehen ist die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsflächengröße von insgesamt 8.400 m² im Gewerbepark Oos-West (vgl. Anlage 1). Umsatzschwerpunkt bildet das Möbelkernsortiment, auf das rund 7.000 m² Verkaufsfläche entfallen. Neben dem Möbelkernsortiment umfasst die Planung auch verschiedene Randsortimente zum Thema Wohnen und Einrichten. Insgesamt sind ca. 800 m² VK für zentrenrelevante Randsortimente, sowie ca. 600 m² VK für nicht-zentrenrelevante Randsortimente geplant. Dies entspricht dem Planungsstand vom April 2010, so dass sich hinsichtlich Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot keine neue Sachlage ergeben hat und auf die Stellungnahme vom 18.06.2010 verwiesen werden kann.

Von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) wurden zwischenzeitlich ergänzende Modellrechnungen in Bezug auf das Möbelkernsortiment vorgelegt, die hinsichtlich des Kongruenzgebots neue Aspekte aufzeigen. In den Modellrechnungen wurden die Umsätze aus den Mittelzentren der Kaufkraft im jeweiligen Mittelbereich gegenübergestellt. Daraus hat sich ergeben, dass in den Mittelzentren rein rechnerisch noch Ansiedlungspotenziale verbleiben. Laut Berechnung der GMA gibt es für das Mittelzentrum Baden-Baden noch zusätzliches Umsatzpotenzial von 18 Mio. €. Auch bei konservativer Annahme für die Flächenproduktivitäten wären dadurch Verkaufsflächen von 9.000 m² in Baden-Baden für das Möbelkernsortiment noch realisierbar.

Die Zahlen des Gutachters zur Umsatzherkunft bleiben jedoch unverändert. Insofern nehmen wir in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 18.06.2010 zum Kongruenzgebot wie folgt Stellung:

Das Kongruenzgebot wird eindeutig verletzt (vgl. Wirkungsanalyse, S. 46). Lediglich knapp 20-30 Prozent des Umsatzes des geplanten Mömax würden aus dem Mittelbereich Baden-Baden kommen. Das Kongruenzgebot dient dem Schutz der Fähigkeit der Nachbarzentren zur Verwirklichung ihres jeweiligen eigenen Versorgungsauftrags. Das Vorhaben verletzt dieses raumordnerische Ziel.

Aufgrund der deutlichen Verletzung des Kongruenzgebotes kann der Regionalverband Mittlerer Oberrhein das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht mittragen.

Die mit den Modellrechnungen der GMA verbundenen Fragen sind für das parallel laufende Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren von Bedeutung. Das Ergebnis dieses Verfahrens bleibt abzuwarten.

Möbel-Einrichtungshaus im GE Oos-West, Gemarkung Baden-Baden

