

| | | |
|--|--|--|
| BESCHLUSSVORLAGE | Gremium: | 62. Plenarsitzung Gemeinderat |
| | STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister | Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich: |
| Möbelfachmarkt am Weinweg - Änderung des Regionalplanes | | |

| Beratungsfolge dieser Vorlage | am | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------------------------------|------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Planungsausschuss | 05.06.2014 | 4 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | vorberaten |
| Wirtschaftsförderungs- ausschuss | 24.06.2014 | 2 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Gemeinderat | 01.07.2014 | 8 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt, dass die Stadt Karlsruhe beim Regionalverband Mittlerer Oberrhein (RVMO) die Änderung des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein mit dem Ziel anregt, die Fläche westlich des Weinwegs zwischen Gerwigstraße, Durlacher Allee und Bahndamm in Karlsruhe zukünftig als integrierte Lage auszuweisen, um auf dieser Fläche die Errichtung eines großflächigen IKEA-Einrichtungshauses mit einem zentrenrelevanten Randsortiment und den erforderlichen Stellplatzflächen zu ermöglichen.

| | | | | | |
|---|--|---|--|--|-----------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | | | | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> |
| Gesamtkosten der Maßnahme | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.) | Finanzierung durch städtischen Haushalt | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen) | | |
| | | | | | |
| Kontierungsobjekt: | | Kontenart: | | | |
| Ergänzende Erläuterungen: | | | | | |
| ISEK Karlsruhe 2020 - relevant | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> | Handlungsfeld: | | |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> | durchgeführt am | | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> | abgestimmt mit | | |

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu gewährleisten, verfolgt die Stadt Karlsruhe seit geraumer Zeit das Ziel, einen großflächigen Möbelmarkt auf ihrer Gemarkung anzusiedeln. Die schwedische Möbelhauskette IKEA hat sich dazu entschlossen, nun in Karlsruhe ein Möbelhaus mit einer Geschossfläche von etwa 33.000 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 25.500 m² und etwa 4.000 bis 6.000 m² zentrenrelevantem Randsortiment zu errichten.

In langen Verhandlungen ist es gelungen, den Investor für den Standort zwischen Gerwigstraße, Durlacher Allee, Weinweg und Ostring (Bahntrasse) zu gewinnen. Der Standort ist auch aus Sicht der Stadt Karlsruhe prädestiniert für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes und war schon lange präferiert für die Ergänzung des Karlsruher Möbelsortiments.

Insbesondere sprechen folgende Gründe für den Standort an der Durlacher Allee:

- Er liegt direkt an der zentralen Achse zwischen der Karlsruher Innenstadt (A-Zentrum) und der Durlacher Innenstadt (B-Zentrum) und ergänzt somit in idealer Weise die zentralen Bereiche Karlsruhes.
- Er liegt dort zentral am Haupt-ÖV-Netz mit derzeit zwei S-Bahn- und zwei Straßenbahnlinien und ist somit mit hoher Frequenz an das Karlsruher ÖPNV-Netz angeschlossen. Dies ist auch insofern von Bedeutung, als sich ein Trend abzeichnet, wonach Kunden sich die Möbel zunächst in einer Filiale ansehen, diese sich dann aber nach Hause liefern lassen. Die Bedeutung einer guten ÖPNV-Anbindung kann daher eine größere Bedeutung haben, als dies zunächst bei einem Möbelmarkt anzunehmen wäre.
- Der Standort hat eine optimale Anbindung an das übergeordnete IV-Netz sowie an das Karlsruher Hauptstraßennetz. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wird derzeit durch einen Gutachter untersucht, die Ansiedlung des Marktes ist demnach verkehrlich darstellbar. In den nächsten Wochen werden noch verschiedene Detailoptimierungen untersucht und in das Verkehrskonzept eingearbeitet.
- Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe vorhandener Möbel- und großflächiger Einzelhandelsmärkte mit heute schon großen zentrenrelevanten Sortimenten, die im Kontext gemeinsam eine zentrale Lage ausbilden, ohne das städtische Gefüge von Karlsruhe selbst zu stören.
- Es handelt sich um keinen Standort auf der grünen Wiese, der Bereich ist eingebettet in vorhandene Randbebauung mit intakter, gemischter Nutzungsstruktur und Wohnanteil, ohne dass das Wohnen direkt durch die Ansiedlung gestört wird.

Damit kann

- die Angebotsstruktur der Stadt Karlsruhe als Oberzentrum im Sortiment Möbel abgerundet werden, um die Endverbraucher der Stadt Karlsruhe entsprechend zu versorgen,
- das Angebot im Sortimentsbereich Möbel für das Oberzentrum mit der Nachfrage und der entsprechenden Kaufkraft in der Region in Einklang gebracht werden, so dass der Markt das zentralörtliche Versorgungssystem entsprechend abrundet,
- die Wirtschaftskraft der Stadt Karlsruhe ihrer Bedeutung als Oberzentrum entsprechend gestärkt und die damit verbundenen Arbeitskräfte in der Region gehalten werden,
- entsprechend der vorhandenen Infrastruktur (insbesondere Verkehrsinfrastruktur für Kunden und Arbeitskräfte/Pendler) neue Arbeitsplätze zentral in Karlsruhe angesiedelt werden.

Im Vorfeld der geplanten Ansiedlung ist zu untersuchen, wie sich diese auf die Einzelhandelsstruktur in der Region und in Karlsruhe selbst auswirkt. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen auf die Innenstadt und beiden B-Zentren Durlach und Mühlburg zu betrachten. Die Anforderungen sind im § 11 Abs. 3 BauNVO formuliert, der die Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben vorschreibt.

Das hierfür erforderliche Gutachten wird derzeit von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellt. Da eine Entwurfsfassung des Gutachtens bereits vorliegt, lässt sich bereits sagen, dass das Vorhaben die raumordnerischen Vorgaben erfüllt und keine wesentlichen Schädigungen der Versorgungsstrukturen in der Stadt Karlsruhe zu erwarten sind.

Das Gutachten wird im Wirtschaftsförderungsausschuss am 24.06.2014 vorgestellt.

Dieses Vorhaben macht die Änderung des Regionalplans notwendig. Die Vorgespräche in dieser Hinsicht mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium verliefen positiv. Der Gemeinderat sollte daher die Verwaltung beauftragen, die Änderung des Regionalplans beim Regionalverband anzuregen, so dass er in diesem Bereich ein Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte (integrierte Lage) festlegt.

Im Weiteren wäre

- der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, was erst nach Änderung des Regionalplanes abgeschlossen werden kann, da der Flächennutzungsplan aus dem Regionalplan zu entwickeln ist, und
- das notwendige Baurecht parallel hierzu zusammen mit IKEA nach einem entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel zu schaffen (Finanzierung durch den Investor) sowie
- ggf. ein Bebauungsplan für die angrenzenden Bereiche aufzustellen, der die zulässigen Nutzungen in der Art festsetzt, dass der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente eindeutig gesteuert werden kann. Dies ist noch näher zu untersuchen. Darüber hinaus sind umfassende raumordnerische Absprachen - wahrscheinlich in Form von Verträgen - für die umliegenden Gebiete erforderlich, um im Umgriff des Plangebiets zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen weitgehend auszuschließen.

Der noch auf diesen Flächen befindliche und noch nicht umgesetzte vorhabenbezogene Bebauungsplan würde mit dem neuen Bebauungsplan geändert bzw. angepasst.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt, dass die Stadt Karlsruhe beim Regionalverband Mittlerer Oberrhein (RVMO) die Änderung des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein mit dem Ziel anregt, die Fläche westlich des Weinwegs zwischen Gerwigstraße, Durlacher Allee und Bahndamm in Karlsruhe zukünftig als integrierte Lage auszuweisen, um auf dieser Fläche die Errichtung eines großflächigen IKEA-Einrichtungshauses mit einem zentrenrelevanten Randsortiment und den erforderlichen Stellplatzflächen zu ermöglichen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

18. Juni 2014