

Raumordnungsverfahren zur Neuansiedlung eines Möbelhauses der Firma Braun Möbel-Center in der Stadt Offenburg

- Allgemeinverständliche Zusammenfassung -

1. Beschreibung des Vorhabens und des Standortauswahlprozesses

1.1 Grundlagen

1.1.1 Einleitung

In Offenburg ist ein Möbelhaus der Firma Braun Möbel-Center mit insgesamt 35.000 m² Verkaufsfläche (VK) vorgesehen. Im Verlauf des Verfahrens wurde die Planung jedoch seitens des Betreibers auf 31.000 m² VK verringert.

Aufgrund der Größe des Vorhabens bedarf es zur Verwirklichung des Vorhabens eines Raumordnungsverfahrens und einer raumordnerischen Beurteilung durch das Regierungspräsidium Freiburg. Das Regierungspräsidium Freiburg stellt am Ende dieses Raumordnungsverfahrens fest, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und hierbei verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

1.1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Firma Braun Möbel-Center plant, in der Stadt Offenburg an der nördlichen Heinrich-Hertz-Straße im Gewerbegebiet West ein neues Möbelhaus mit insgesamt 31.000 m² VK zu errichten.

Mit seiner Größe gehört das Planobjekt zum Betriebstyp „Wohnkaufhaus“. Als solches führt es auf großzügigen Präsentationsflächen ein breites und tiefes Sortiment an Möbeln aller Fachrichtungen (sog. Vollsortimenter) und weist auch umfangreiche Randsortimente auf (hier große Leuchten- und Teppichfachabteilungen). Hinzu kommen Serviceflächen und ein Restaurant, ein Kinderspielraum usw., auf denen jedoch keine Waren verkauft werden.

Das Flächenkonzept für das Vorhaben stellt sich wie folgt dar:

1. Möbelvollsortiment (Wohnzimmer und Polstermöbel, Kleinmöbel, Rattan / Korb- möbel, Wohnen Exklusiv, Junges Wohnen, Schlafzimmer, Esszimmer, Jugendzimmer, Schlafsofas, Büromöbel, Garde- roben, Gartenmöbel, Küchen- und Badeinrichtungen) darunter Küchenmöbel	90 % 10 %	28.000 m² 2.800 m ²
2. Nicht zentrenrelevante* Randsortimente davon Lampen und Leuchten Teppiche	7 % 4 % 3 %	2.200 m² 1.200 m ² 1.000 m ²
3. Zentrenrelevante* Randsortimente davon Haushaltswaren, Hausrat (inkl. Klein elektrogeräte) ¹ Glas / Porzellan / Keramik (GPK) ¹ Geschenkartikel ¹ Bilder und Rahmen Heimtextilien	3 % 0,5 % 0,5 % 0,6 % 0,3 % 0,6 %	800 m² 150 m ² 150 m ² 200 m ² 100 m ² 200 m ²
1. – 3. Verkaufsflächen insgesamt	100 %	31.000 m²
* Zuordnung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg ¹ Im Folgenden zusammengefasst als „Haushaltswaren / GPK / Geschenke“ Quelle: Angaben der Fa. Braun Möbel-Center / GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbel- hauses in Offenburg, Ludwigsburg, Februar 2012, S. 15		

1.1.3 Rechtfertigung des Vorhabens und gesetzliche Rahmenbedingungen

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Offenburg, die als Kreisstadt, einwohnerstärkste Stadt und zentral gelegener Arbeits- und Einkaufsschwerpunkt des Ortenaukreises für derartige Einzelhandelsgroßvorhaben prädestiniert ist.

Offenburg ist neben Freiburg i. Brsg. einziges Oberzentrum in der Region Südlicher Oberrhein. Als Verflechtungsbereich des Oberzentrums Offenburg ist der Ortenaukreis anzusehen. Außerdem liegen grenzüberschreitende Verflechtungen mit angrenzenden Bereichen in Frankreich vor.

Die Dimensionierung von 31.000 m² VK ist im Vergleich zu führenden Einrichtungshäusern in Baden-Württemberg nicht als übermäßig groß einzustufen, sie entspricht dem mittlerweile üblichen Trend bei der Neuerrichtung / Erweiterung von Einrichtungshäusern. Diese benötigen zur Darstellung eines umfassenden Angebots großzügige Präsentationsflächen, um den Kunden den gewünschten „Erlebniseinkauf“ bieten zu können.

In Bezug auf die Randsortimente werden die Vorgaben des Einzelhandelserlasses eingehalten. Diese fordern im Abschnitt 2.2.5, dass das Randsortiment nur der Ergänzung des Angebots dienen soll und sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen muss. Die geplanten 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente entsprechen den Vorgaben des Regionalplans.

Bei Veranschlagung einer branchenüblichen Flächenproduktivität für Wohnkaufhäuser von ca. 1.200 € je m² VK errechnet sich für das Vorhaben mit 31.000 m² VK insgesamt eine Sollumsatzleistung von ca. 37,2 Mio. €. Bei Berücksichtigung der konkret vorliegenden Standortfaktoren, welche sich in den vom Vorhaben erzielbaren Marktanteilen widerspiegeln, ergibt sich hingegen eine etwas höhere Umsatzerwartung.

Voraussichtlich ca. 80 – 81 % der Umsätze des Vorhabens werden mit Kunden aus dem Ortenaukreis erzielt. Von den übrigen Umsätzen stammen ca. 15 % aus Frankreich und ca. 4 – 5 % aus dem deutschen Umland.

1.1.4 Hinweise auf nachfolgende Zulassungsverfahren

Bauplanungsrechtlich ist das Planareal derzeit als Industriegebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Bebauungsplans „An der Nachtweide“ für das betreffende Areal hin zu einem Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel ist vorgesehen.

1.2 Beschreibung und Begründung des Standorts

Der Mikrostandort für das Vorhaben befindet sich im Westen der Offenburger Kernstadt im nördlichen Teil des „Industriegebiets West“ zwischen der Heinrich-Hertz-Straße und der verlängerten B 3 / B 33. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine Brachfläche innerhalb eines bestehenden, relativ innenstadtnahen Gewerbe- und Industriegebiets. Die örtliche, regionale und überregionale verkehrliche Erschließung des Planstandortes kann problemlos erfolgen. Die kleinräumige Erschließung des Areals soll zur Heinrich-Hertz-Straße und zur Verlängerung der B 3 / B 33 eingerichtet werden. Der Standort ist an den Öffentlichen Verkehr (ÖPNV) sowie an das Wegenetz des nichtmotorisierten Verkehrs (Rad- und Fußwege) angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Stadtbusverkehr) befindet sich ca. 400 m nördlich.

In Offenburg sind drei „Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (Grundsatz 2.6.9.7 des Regionalplans) ausgewiesen; sie befinden sich im südlichen „Industriegebiet West“, an der Freiburger Straße und an der Schutterwälder Straße. Jedoch stehen dort keine größeren zusammenhängenden Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung. Die Ansiedlung eines großen Möbelmarkts wäre dort daher gegenwärtig auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. In der Offenburger Innenstadt, die im Regionalplan als „Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ ausgewiesen ist, stehen auf Grund der erhaltenswürdigen kleinteiligen Altstadtstruktur in diesem Bereich kaum Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zur Verfügung, schon gar nicht in der hier erforderlichen Größenordnung. Zudem sieht das Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg vor, dass die dortigen Flächen zur Stärkung der Innenstadt für andere, zentrenrelevante Sortimente genutzt werden sollen.

Der für Möbel Braun geplante Standort im nördlichen „Industriegebiet West“ erscheint für ein Möbelhaus gleichwertig als Standort geeignet wie die im Regionalplan als Vorbehalts-

gebiet ausgewiesenen Gebiete. Auf Grund seiner innenstadt- und bahnhofsnaheren Lage und der guten Verkehrsanbindung scheint er sogar wesentlich besser geeignet als das Vorbehaltsgebiet an der Schutterwälder Straße.

Realistische Standort-Alternativen bestehen daher außerhalb des Planstandorts nicht, weil in Offenburg kurz- und mittelfristig keine erschlossene und für dieses Vorhaben ausreichend große Fläche in einem geeigneten Bereich zur Verfügung steht. Der Planstandort ist in die bestehende städtebauliche Struktur integriert. Die Überführung dieser gut erschlossenen Brachfläche in eine neue Nutzung ist städtebaulich wünschenswert.

1.3 Beschreibung des Vorhabens

Eine abschließende Planung der baulichen Anlagen liegt noch nicht vor. Es ist mit einem zusammenhängenden Baukörper mit einer Länge von bis zu 180 m und einer Breite von ca. 70 m bis zu ca. 105 m zu rechnen. Die mehr als 600 Stellplätze sollen zwischen Baukörper und Heinrich-Hertz-Straße angelegt werden.

Die leitungsbezogene Ver- und Entsorgung sowie die Zuwegung ist über das das Vorhabengrundstück mittelbar und unmittelbar umgebende Straßennetz (insbes. Heinrich-Hertz-Straße und Verlängerung B 3 / B 33) gesichert. Auf dem Grundstück können über die rechtlich notwendige Stellplatzzahl hinaus ausreichend Stellplätze untergebracht werden.

1.4 Einzugsgebiet

Als Einzugsgebiet gilt derjenige Bereich, innerhalb dessen die Verbraucher den Vorhabenstandort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Bei der Bestimmung des Einzugsgebiets wurden v. a. die Wettbewerbssituation, die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit des Planstandorts für potenzielle Kunden, die Sortimentsstruktur, Dimensionierung und daraus zu erwartenden Anziehungskraft des Vorhabens, die Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen sowie empirische Erfahrungswerte zum Verbraucherverhalten und zur allgemeinen Einkaufsorientierung im Untersuchungsraum berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet für das Vorhaben umfasst den gesamten Ortsbereich. Eine weitere Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebiets innerhalb Deutschlands erscheint angesichts großer Möbelhäuser in Freiburg / Emmendingen, Karlsruhe, Villingen-Schwenningen / Bad Dürkheim, Rottweil und Freudenstadt – bei denen es sich teilweise ebenfalls um Filialen von Braun Möbel-Center handelt – nicht realistisch.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets existieren nur noch sporadische Einkaufsverflechtungen zum Vorhabenstandort, sodass Kunden aus diesen Bereichen im weiteren Bericht als Streukunden miteinbezogen werden. Auch Kunden aus Frankreich werden als Streukunden berücksichtigt. Nach Erkenntnissen des Freiburger Braun-Möbel-Centers beträgt der Umsatzanteil mit Kunden aus Frankreich rund 15 %.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens gliedert sich wie folgt:

Zone	Kommunen	Einwohner
Zone I	Stadt Offenburg	ca. 59.340
Zone II a	Appenweier, Berghaupten, Durbach, Gengenbach, Hohberg, Ohlsbach, Ortenberg, Schutterwald	ca. 78.070
Zone II b	Renchen, Kehl, Willstätt, Friesenheim	ca. 64.350
Zone III a	Bad Peterstal-Griesbach, Biberach, Lautenbach, Nordrach, Oberharmersbach, Oppenau, Zell a. H.	ca. 25.370
Zone III b	Achern, Kappelrodeck, Lauf, Ottenhöfen, Sasbach, Sasbachwalden, Seebach, Rheinau, Lahr, Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Kippenheim, Mahlberg, Meißenheim, Ringsheim, Rust, Schuttertal, Schwanau, Seelbach, Haslach, Hausach, Wolfach, Fischerbach, Gutach (Schw.), Hofstetten, Hornberg, Mühlenbach, Oberwolfach, Steinach i. K.	ca. 191.260
Zonen I – III	Ortenaukreis	ca. 418.400
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 30.09.2011 (nur Einw. mit Hauptwohnsitz); GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Offenburg, Ludwigsburg, Februar 2012, S.		

Das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen im gesamten Einzugsgebiet für das Kernsortiment Möbel (inkl. Küchenmöbel) beträgt ca. 125,0 Mio. €. Für die vorgesehenen Randsortimente wurden folgende Volumina ermittelt: Leuchten ca. 18,7 Mio. €, Teppiche ca. 29,2 Mio. €, Haushaltswaren / GPK / Geschenke ca. 49,9 Mio. €, Bilder / Rahmen ca. 12,6 Mio. € und Heimtextilien ca. 37,5 Mio. €.

2. Beschreibung und Beurteilung der Versorgungsstruktur und der städtebaulichen Situation sowie der raumstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ohne Umweltsituation

2.1 Inhaltliches und methodisches Vorgehen

Zu den möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Offenburg und die regionale Versorgungs- und Zentrenstruktur liegt ein Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) vor. Über die wesentlichen Inhalte und die methodische Vorgehensweise dieser Untersuchung wurde im Vorfeld der Analyse eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, der IHK Südlicher Oberrhein, dem Handelsverband Südbaden und der Stadt Offenburg vorgenommen.

Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Möbelhaus-Ansiedlung ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Kernregelungen der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – („Einzelhandelserlass“) vom 21.02.2001, Regionalplan Südlicher Oberrhein 2005 und seine Teilfortschreibung im Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“ vom

16.07.2010) zu prüfen. Wesentliche Prüfkriterien sind das Konzentrationsgebot, das Beinträchtigerungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot.

Die Beurteilung der durch das Planobjekt (in einer Größe von insgesamt 31.000 m² VK) ausgelösten Folgewirkungen auf die bestehende Angebotsstruktur in der Region basiert auf einer Umsatzwartung von ca. 40,1 Mio. €, die von der GMA mit Hilfe des Marktanteilkonzepts ermittelt wurde. Das Marktanteilkonzept stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im Einzugsgebiet (= Marktanteile) dar. Wesentliche Kriterien bei der Bestimmung der erreichbaren Marktanteile sind Art, Dimensionierung Lage und Standortumfeld des Vorhabens, die Wettbewerbssituation, generelle Orientierung hin zum Makrostandort Offenburg, verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandorts sowie die Nähe konkurrierender Möbelhäuser. Die hierdurch ermittelte Umsatzerwartung liegt über der Sollumsatzleistung; die Analyse genügt daher dem Worst-Case-Prinzip.

Die Sortimente des geplanten Möbelhauses bestehen zum allergrößten Teil (ca. 97 % der Verkaufsflächen) aus nicht zentrenrelevanten Waren. Es ist davon auszugehen, dass von den Umsatzumverteilungswirkungen in erster Linie große Möbel- und Einrichtungshäuser betroffen sein werden. Die diesbezüglichen Betriebe bzw. Sortimente sind nicht innenstadt- oder nahversorgungsprägend, so dass aus städtebaulicher Sicht keine besondere Schutzwürdigkeit im Sinne des Bau- und Planungsrechtes besteht, sofern nicht die Versorgung der gesamten Standortkommune bezüglich dieser Sortimente gefährdet ist.

2.2 Raumfaktoren

2.2.1 Raumfunktionale Situation und Lage des Standortes

Der Planstandort befindet sich in einem Oberzentrum, wo laut LEP Einzelhandelsgroßvorhaben grundsätzlich angesiedelt werden dürfen und auch sollen. Damit erfüllt das Vorhaben die Maßgabe des raumordnerischen Konzentrationsgebots.

Offenburg ist einziges Oberzentrum im Einzugsgebiet (Ortenaukreis). Hinsichtlich der übrigen Orte im Einzugsgebiet sind besonders die Auswirkungen auf die Mittelzentren Achern, Kehl und Lahr, das gemeinsame Mittelzentrum Haslach-Hausach-Wolfach, die Unterzentren Ettenheim, Gengenbach und Oberkirch sowie die gemeinsamen Unterzentren Schwanau-Meißenheim und Zell a. H.-Biberach zu beachten.

2.2.2 Versorgungssituation

Im Kernsortiment Möbel / Küchenmöbel wurde im Einzugsgebiet eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 112.000 m² erhoben, worauf Bruttoumsätze von etwa 146 – 147 Mio. € p. a. erzielt werden. Vor allem aus dem Elsass erfolgen bedeutende Kaufkraftzuflüsse, da dort die Wettbewerbssituation im Möbelbereich nur schwach ausgeprägt ist.

Die Wettbewerbsstruktur im Einzugsgebiet des Vorhabens wird derzeit v. a. von kleinen und mittelgroßen Möbel- und Einrichtungshäusern und Mitnahmemärkten dominiert. Mit Abstand größter Anbieter ist die Möbel-Schau Offenburg, die als Hauptwettbewerber anzusehen ist. Zweitgrößter Anbieter ist das Möbelhaus Hugelmann in Lahr. Dem Vorhaben vergleichbare Wohnkaufhäuser gibt es im Untersuchungsraum bisher nicht. Das umfangreichste Angebot im Möbelkernsortiment (inkl. Küchen) existiert in der Standortkommune Offenburg (ca. 31 % des Ortenauer Angebotsbestands). Weitere regionale Angebotschwerpunkte sind die Städte Achern (ca. 21 % des Möbelbestands), Lahr (ca. 14 %) und Kehl (ca. 11 %). Das Angebot ist somit zu einem hohen Maß auf die zentralen Orte höherer Stufe, d. h. die Ober- und Mittelzentren – konzentriert.

Der größte Teil des Angebots – auch bei den vorhabenrelevanten Randsortimenten – befindet sich außerhalb zentraler Lagen bei Märkten an autokundenorientierten Standorten. Eine besondere Rolle spielen hier großflächige Bau- und Heimwerkermärkte (v. a. bei Leuchten, Bildern / Bilderrahmen) und Möbelhäuser (alle Randsortimente). Einschlägige Fachmärkte (z. B. für Teppiche oder Heimtextilien) gibt es nur sehr wenige. Dadurch ist das Segment Teppich im Einzugsgebiet insgesamt recht schwach vertreten. Bei Leuchten hingegen besteht im Einzugsgebiet eine gute Flächenausstattung. Bei Hausrat / GPK / Geschenken verfügt der Ortenaukreis über ein recht dichtes Angebot, wobei auch Touristen zur Nachfrage beitragen.

2.2.3 Verkehr

Der Standort ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) bestmöglich über ein leistungsfähiges anbaufreies Hauptverkehrsstraßennetz regional und überregional erschlossen. Durch die Konzentration von großflächigem Einzelhandel im Offenburger „Industriegebiet West“ können Zwischenverkehre reduziert werden.

Der Planstandort ist durch die zuführenden B 3, B 33, L 99 und die Heinrich-Hertz-Straße sehr gut in das leistungsfähige örtliche und regionale bzw. überregionale Straßennetz eingebunden. Der Kunden- und Lieferantenverkehr kann problemlos über dieses Netz abgewickelt werden. Mangels verkehrlicher Engpässe sind überörtliche Verkehrsverlagerungen nicht zu erwarten. Störungen von Anwohnern sind wegen der Lage des Vorhabenstandorts im Industriegebiet ebenfalls nicht absehbar.

2.2.4 Siedlungswesen und Städtebau

Der geplante Möbelhaus-Standort befindet sich im Offenburger Gewerbe- und Industriegebiet in ca. 1 km Entfernung (Luftlinie) zur Offenburger Innenstadt. Das „Industriegebiet West“ bildet den Schwerpunkt für großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandel in der Stadt. Der Standort ist in die bestehende städtebauliche Struktur integriert.

Der Abstand zur nächsten Wohnnutzung beträgt jeweils rund 1 km (Luftlinie) in nördlicher und östlicher Richtung.

2.2.5 Auswirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Situation, die verbrauchernehe Versorgung sowie die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes

Das Vorhaben mit 31.000 m² VK löst v. a. bei Möbeln, Teppichen und Leuchten beträchtliche Umsatzumverteilungen bei konkurrierenden Anbietern aus. Die höchsten Auswirkungen treten in Offenburg ein, wo im Möbelkernsortiment ca. 19 – 20 % sowie bei Leuchten und Teppichen ca. 18 – 19 % umverteilt werden. In den übrigen Teilen des Einzugsgebietes werden weniger hohe Werte erreicht. Bei zentrenrelevanten Randsortimenten betragen die Umverteilungsquoten in einzelnen Städten max. 2 – 3 %, meist aber deutlich weniger.

In Anbetracht der Wettbewerbskonstellation und der Tatsache, dass die betroffenen Anbieter ganz überwiegend außerhalb zentraler Lagen ansässig sind, ergeben sich aus dem Erweiterungsvorhaben keine wesentlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Folgen, auch nicht in der Stadt Offenburg. Die Innenstadt von Offenburg wird durch das Planobjekt im Möbel-, Leuchten- und Teppichsegment kaum berührt, da hier nur wenige relevante Fachanbieter ansässig sind. In einer Gesamtbetrachtung wird die Versorgungsqualität des Oberzentrums Offenburg mit Möbeln, Leuchten und Teppichen durch das Vorhaben deutlich gesteigert.

Auch in den übrigen Zentralen Orten im Einzugsgebiet werden Innenstadtlagen und Versorgungsstrukturen durch das Planobjekt nicht wesentlich beeinträchtigt. Negative verkehrliche Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist daher von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Wettbewerbs- und Versorgungsstruktur durch das Vorhaben auszugehen.

2.2.6 Planungsempfehlungen

Da bei dem ursprünglich mit 35.000 m² VK geplanten Vorhaben Beeinträchtigungen von zentralen Lagen und von Versorgungsstrukturen in umliegenden Zentralen Orten nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten, wurde bereits eine Reduzierung der Verkaufsfläche in den besonders betroffenen Sortimenten Möbel / Küchenmöbel, Leuchten und Teppiche vorgenommen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten waren keine Flächenreduzierungen erforderlich.

Aufgrund der Verkaufsflächenreduzierung in den Sortimenten Möbel / Küchenmöbel (um rund 10 %), Leuchten (um ca. 20 %) und Teppichen (um ca. 33 %) werden die Auswirkungen niedriger ausfallen als in der ursprünglichen Planung. Die Umsatzumverteilungsquoten werden nun in allen Teilsortimenten und in allen zentralen Orten unterhalb der jeweils einschlägigen Schwellenwerte bleiben und keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Lagen und der Versorgungsstrukturen auslösen.

In der nun angestrebten Dimensionierung von insgesamt 31.000 m² VK wird das geplante Möbelhaus in Offenburg daher die raumordnerischen Maßgaben (Beeinträchtigungsverbot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) vollständig erfüllen.

2.2.7 Weitere raumbezogene Aspekte

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um eine ungenutzte Brachfläche innerhalb eines Industriegebietes handelt, werden keine Anliegen der Land und Forstwirtschaft tangiert.

3. Umweltverträglichkeit

Es handelt sich nicht um einen Standort „auf der grünen Wiese“. Das Gebiet ist von allen Seiten vom bestehenden Industriegebiet und Erschließungsstraßen umgeben und daher stark vorbelastet. Das Gebiet ist in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Entsprechende Eingriffe sind bereits zulässig bzw. naturschutzrechtlich soweit erforderlich ausgeglichen worden.

Der überwiegende Teil des Geländes mit einer Gesamtgröße von ca. 52.000 m² wird momentan als mehrschürige Wiese genutzt. Im südlichen und südöstlichen Bereich sind Gebäude, versiegelte Flächen und Rasenflächen vorhanden. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Auch sind sonstige Folgewirkungen des Vorhabens, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können, nicht erkennbar. Die geplante Umwandlung wird zu keiner Verschlechterung gegenüber der derzeit rechtskräftigen Planung führen, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht zu entwickeln sind.