

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0181/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	05.05.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**29. Änderung des Flächennutzungsplans "Rösrather Möbelzentrum" und
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Rösrather Möbelzentrum" durch
die Stadt Rösrath: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann beschließt die Stellungnahme der Verwaltung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Rösrather Möbelzentrum“ sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Rat der Stadt Rösrath hat im Dezember 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ sowie die 29. Flächennutzungsplanänderung „Rösrather Möbelzentrum“ im Parallelverfahren beschlossen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans 103 „Rösrather Möbelzentrum“ dient der Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 40.000 Quadratmeter auf 48.000 Quadratmeter.

Die Krieger Grundstück GmbH, Schönefeld, hat das ehemalige „Rösrather Möbelzentrum“ Anfang 2010 übernommen und die bestehenden 40.000 Quadratmeter Verkaufsfläche einer Sanierung und Neugestaltung unterzogen. Das Möbelhaus läuft seitdem unter dem Namen „Höffner Rösrather Möbelzentrum“. Zur Angebotsarrondierung sollen nun im direkten Umfeld des bestehenden Möbelhauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Möbeldiscounters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.000 Quadratmetern geschaffen werden. Eine Erweiterung des Standortes innerhalb der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Kleineichen“ aus dem Jahr 2003 ist nicht möglich, da dieser eine maximale Verkaufsfläche von 40.000 Quadratmetern festsetzt. Alternative Standorte für einen großflächigen Möbelmarkt existieren im Stadtgebiet nicht, weil die verfügbaren Flächen entweder zu klein sind oder die entsprechenden Bebauungspläne großflächigen Einzelhandel ausschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 103 Rösrather Möbelzentrum befindet sich im Rösrather Ortsteil Kleineichen zwischen der Straße „Auf der Grefenfurth“ im Süden und der Kölner Straße (L 284) im Norden. Im Regionalplan ist der Standort als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen, zudem befindet er sich außerhalb von Festsetzungen des dort gültigen Landschaftsplanes Südkreis des Rheinisch-Bergischen-Kreises. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Bauflächen, Sonderbau-, gemischte Bauflächen und Wald dar. Außerdem handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der westlich des im Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Rösrath liegt.

Geprägt wird das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rund zwölf Hektar im Wesentlichen durch die Gebäude des Rösrather Möbelzentrums. Diese Flächen sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Möbelhandel“ festgesetzt. Im gewerblich genutzten östlichen Bereich besteht eine weitere Halle des Rösrather Möbelzentrums, die kurzfristig abgerissen werden soll. Dieser Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Westlich des Plangebiets schließen sich Bauflächen an, die durch einige Gewerbebetriebe, ein Altenheim sowie ein neues Wohngebiet geprägt sind. Diese Flächen sind entsprechend ihrer bestehenden baulichen Nutzungen als Mischgebiet definiert. Der bestehende Bebauungsplan wird mit Ausnahme des Wohngebietes überplant.

Der Möbeldiscounter soll im derzeitigen Gewerbegebiet östlich des Höffner Rösrather Möbelzentrums realisiert werden. Gemäß § 11 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist großflächiger Einzelhandel außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig, wobei keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Somit ist eine Neuaufstellung mit der Festsetzung Sondergebiet sowohl für das bereits bestehende Sondergebiet (Sondergebiet I) als auch das derzeitige Gewerbegebiet (Sondergebiet II) mit

der Zweckbestimmung „Möbelhandel“ erforderlich. Zugleich muss der FNP dahingehend geändert werden, dass auch die bisher gewerbliche Fläche sowie die gemischte Baufläche der alten Tennishalle im westlichen Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ ausgewiesen werden.

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 24 a Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW). Allerdings gilt diese Regelung nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment. Weiterhin muss der Betrieb innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegen, was in diesem Fall zutrifft (s. o.). Darüber hinaus darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal zehn Prozent der Verkaufsfläche, insgesamt jedoch nicht mehr als 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche betragen. Laut Begründung zum Bebauungsplan 103 „Rösrather Möbelzentrum“ ist auch diese Voraussetzung erfüllt (maximal 800 von insgesamt 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, s. o.).

Die Rösrather Sortimentsliste, welche die zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Rösrath definiert, bestimmt unter anderem Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren sowie Einrichtungszubehör (ohne Möbel) als zentrenrelevant. Dies entspricht der Einstufung dieser Sortimente als zentrenrelevante Leitsortimente in der Anlage zum § 24 a LEPro NRW. Allerdings ist gemäß Einzelhandelserlass NRW bei der Sortimentsgruppe „Einrichtungszubehör“ eine Bewertung einzelner Teilsortimente als nicht zentrenrelevant möglich, sofern die ortsspezifischen Gegebenheiten dies zulassen. Laut Sortimentsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH für die Stadt Rösrath sind einrichtungsbezogene Sortimente in den Rösrather Versorgungszentren nicht als Zentren prägend zu bewerten. Deshalb wurde die bereits vom Rat der Stadt Rösrath beschlossene Sortimentsliste konkretisiert. Demnach gelten folgende Sortimente nunmehr als nicht zentrenrelevant:

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken), Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen u. ä.
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Holz-, Flecht- und Korbwaren
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsmittel
- Sonstige Haushaltsgegenstände
- Kunstblumen

Als zentrenrelevant werden folgende Sortimente bewertet:

- Haushaltstextilien
- Vorhänge und Gardinen
- Elektrische Kleingeräte
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände
- Bilder, Bilderrahmen und Geschenkartikel

Neben dem nicht zentrenrelevanten Möbelkernsortiment mit rund 6.640 Quadratmeter Verkaufsfläche wird der Betrieb ein möbelmarkttypisches Randsortiment anbieten. Dieses setzt sich aus den oben genannten zentrenrelevanten Sortimenten mit 800 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie dem nicht zentrenrelevanten Randsortiment Bettwaren, Leuchten und Teppichen (insgesamt 560 Quadratmeter Verkaufsfläche) zusammen.

Aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach hat die Realisierung des geplanten Möbeldiscounters und damit der Ausbau des Möbelsortiments grundsätzlich keine negativen Einflüsse auf die zentralen Versorgungsbereiche Bergisch Gladbachs. Als problematisch stellt sich hingegen das möbelmarkttypische Randsortiment dar. Laut der Auswirkungsanalyse können zwar negative städtebauliche Auswirkungen in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Allerdings besagt die Analyse auch, dass durch den Möbelmarkt in den zentralen Versorgungsbereichen im Kerneinzugsbereich, wozu auch Bensberg, Refrath und Herkenrath zählen, rund zwei bis drei Prozent des Kaufkraftpotenzials gebunden (3,9 Millionen Euro) werden. Insbesondere bei den zentrenrelevanten Randsortimenten ist im Kerneinzugsgebiet von Angebotsüberschneidungen auszugehen. Bei den Fachgeschäften ist laut der Auswirkungsanalyse hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente mit einer Umsatzverlagerung von sechs bis sieben Prozent (s. Abb. 11), bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist mit einer Verlagerung von vier bis fünf Prozent zu rechnen. Darüber hinaus werden in der Rösrather Sortimentsliste Teppiche als nicht zentrenrelevant eingestuft. Diese sind prägend für das hiesige Einzelhandelsangebot und deshalb gemäß Bergisch Gladbacher Sortimentsliste zentrenrelevant. Weiterhin müsste bei den zentrenrelevanten Sortimenten der Rösrather Sortimentsliste näher definiert werden, was zu den „sonstigen Haushaltsgeräten“ zählt.

In Bergisch Gladbach gibt es mehrere Geschäfte, die insbesondere die oben genannten Randsortimente des Möbeldiscounters abdecken. Diese Betriebe zeichnen sich durch eine hohe Beratungsintensität und eine sowohl örtliche als auch überörtliche Nachfrage und damit einen regional bedeutsamen Einzugsbereich aus. Zu ihrem Sortiment gehören unter anderem Haushaltsgegenstände wie Geschirr und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, elektronische und nicht-elektronische Küchengeräte sowie Einrichtungsgegenstände. Ebenso zählen Dekorationsartikel, Glaswaren und keramische Erzeugnisse dazu. Aufgrund der oben genannten Auswirkungen sieht die Stadt Bergisch Gladbach die Ansiedlung des Möbelmarktes mit dem beschriebenen Randsortiment als äußerst kritisch an, da dieses zu Kaufkraftabflüssen und damit einer Beeinträchtigung der hiesigen Fachgeschäfte führen kann. Somit können auch die negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen werden. Ferner kann auch die nach Kenntnissen der Stadt Bergisch Gladbach stärkere Ausrichtung des bereits bestehenden Möbelzentrums auf Elektrogeräte in der neuen Ladenkonzeption negative Folgen für die Zentren haben. Hinzu kommt, dass auch weitere Kommunen in der Region wie beispielsweise Leverkusen Möbelhäuser mit derartigen Randsortimenten planen. Dadurch ist die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bergisch Gladbach nicht mehr dauerhaft gewährleistet. Aus diesen Gründen empfiehlt die Stadt Bergisch Gladbach die Überarbeitung des Aufstellungsentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ sowie des Entwurfs zur 29. Flächennutzungsplanänderung „Rösrather Möbelzentrum“.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:	Stadtentwicklungsplanung, Wohnen u. Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/Rezentralisierung/Region; Arbeitsplätze/Wirtschaftsförderung (einschließlich Gesundheitsversorgung)
Mittelfristiges Ziel:	2.2, 2.6, 2.8, 2.9, 6.4, 6.5 Regionale Kooperation, regelmäßige, institutionalisierte Abstimmungsverfahren/Kontakte mit den
Jährliches Haushaltsziel:	Nachbarkommunen
Produktgruppe/ Produkt:	009.615

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u></small>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten	ja nein siehe Erläuterungen
---------------------	-----------------------------------