

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0248/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	28.06.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V21/I "Smidt Wohncenter -
Möbelhaus II und Lagergebäude": Frühzeitige Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann beschließt die Stellungnahme der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“.

Sachdarstellung / Begründung:

Am 21. März 2011 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V21/1 „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist bei der Stadt Bergisch Gladbach am 8. April 2011 eingegangen. Aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit bis zum 22. April 2011 inklusive der Osterferien hat die Stadt Bergisch Gladbach um Aufschub der Frist bis zum 6. Mai 2011 gebeten. Diese Fristverlängerung hat die Stadt Leverkusen am 13. April 2011 gewährt. Im Anschluss an die vorliegende Beteiligung wird ein Bebauungsplanentwurf erstellt, danach besteht während einer einmonatigen Auslegung des Planentwurfs erneut die Möglichkeit, Stellung zu dem Vorhaben zu nehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf. Er wird im Norden durch die Manforter Straße, im Westen durch die Carl-Duisberg-Straße, im Osten durch die Bahntrasse Köln-Düsseldorf sowie im Süden durch den Willy-Brandt-Ring begrenzt. Der genaue Planbereich ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Stadt Leverkusen verfolgt mit dem Vorhaben das Ziel, den Standort im Übergangsbereich von der City in Leverkusen-Wiesdorf zu gewerblich geprägten südlichen Lagen städtebaulich aufzuwerten und neu zu ordnen. Insgesamt soll das Gebiet in Richtung Innenstadt entwickelt werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Möbelhaus geschaffen werden. Die Smidt Wohncenter GmbH plant die Errichtung eines Möbelmarktes „Junges Wohnen“ zwischen dem bereits bestehenden Möbelhauptaushaus mit rund 26.300 Quadratmetern Verkaufsfläche am Ludwig-Erhard-Platz und dem ebenfalls von der Smidt Wohncenter GmbH betriebenen Sponti-Möbelmarkt mit 10.700 Quadratmetern Verkaufsfläche. Die Flächen des derzeitigen Sponti-Marktes sollen künftig der Warenausgabe und Lagerung dienen. Für den neuen Markt sieht die Planung eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 15.700 Quadratmetern und einer Bruttogeschossfläche von 22.000 Quadratmetern, verteilt auf drei Geschosse, vor. Durch die Aufgabe der Verkaufsflächen des derzeitigen Spontimarktes erhöht sich die Verkaufsfläche am Standort insgesamt um rund 5.000 Quadratmeter.

Der bestehende Bebauungsplan V16 I „Smidt Wohncenter - Haus II“ weist für den zu überplanenden Bereich Flächen mit der Zweckbestimmung „Möbelverkauf“ (Sponti-Markt) sowie Lagernutzung aus. Dieser Bereich soll zusammen mit der sich nördlich anschließenden Fläche, die von den Bebauungsplänen 168/1 „Gewerbegebiet Carl-Duisberg Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ sowie 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ erfasst wird, überplant werden. Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt im geplanten Geltungsbereich im Norden eine Gewerbefläche, im Süden ein Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel dar. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll der südliche Bereich gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet, der nördliche Bereich gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt ausgewiesen werden. Damit erfolgt also eine Nutzungsänderung. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, muss bei gesicherter städtebaulicher Ordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Dieser ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Vergrößerung des Standortes wird sich auch das Sortiment des Möbelstandortes deutlich erweitern. Zu dem bisher eher konventionellen Sortiment kommen preisgünstigere

und designorientierte Sortimente hinzu, die vor allem jüngere Zielgruppen stärker ansprechen. Dagegen ist grundsätzlich aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach nichts einzuwenden.

Als kritisch ist allerdings das zentrenrelevante Randsortiment einzustufen. In Bergisch Gladbach gibt es mehrere Geschäfte, deren Angebot sich mit den Randsortimenten des Möbeldiscounters überschneidet. 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, Koch- und Bratgeschirr, elektronische und nichtelektronische Küchengeräte sowie Einrichtungsgegenstände. Ebenso zählen Dekorationsartikel, Glaswaren und keramische Erzeugnisse dazu. Zusammen mit dem bereits vorhandenen Möbelhaus muss das Vorhaben außerdem schon als Agglomeration gewertet werden, so dass die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente faktisch größer ist. In Frage zu stellen ist darüber hinaus auch die faktische Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Wiesdorf auf eine Größenordnung, die nicht mehr als Nebenzentrum gewertet werden kann. Hier sollten sowohl die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Region, aber auch in Leverkusen selber nochmals untersucht werden.

Die Stadt Bergisch Gladbach sieht deshalb die Realisierung des neuen Möbelmarktes „Junges Wohnen“ als kritisch an. Dieser kann zu Kaufkraftabflüssen und damit einer Beeinträchtigung der hiesigen Fachgeschäfte führen. Somit können auch die negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen werden. Zwar ist im weiteren Verfahren eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Ebenso sollen die Verkaufsflächengrößen sowie die Sortimente festgelegt werden. Die Stadt Bergisch Gladbach bittet jedoch ausdrücklich um eine genaue Definition der Sortimente und hier vor allem der geplanten Randsortimente sowie belastbare Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Anlage: Karte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans V 21/1.

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

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

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