

ANLAGE zu TOP 10.3 vom 6.5.2014

Stadt Meerbusch
Poststelle

Eing.: 09. April 2014

Fachbereich 4

Eing.: 11. April 2014

4-61

Weiter an:

4-63

STADT



NEUSS

DER BÜRGERMEISTER

Stadtverwaltung - Amt für Stadtplanung - 41456 Neuss

Amt für Stadtplanung

Stadt Meerbusch
Dr.-Franz-Schütz-Platz 1
40667 Meerbusch

Rathaus - Michaelstraße
Eingang 5
Auskunft erteilt Frau Gondorf
Etage / Zimmer 3.806
Telefon 02131-90-6111
Telefax 02131-90-2460
e-Mail stadtplanung@stadt.neuss.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

Datum 08. April 2014

61.3 - Go

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 483 - Hammfeld II Ost (Möbelhaus) -
hier: Ihr Schreiben vom 22.11.2013 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben haben Sie zum Bebauungsplan Nr. 483 - Hammfeld II Ost (Möbelhaus) -
Stellung genommen.

Als Anlage erhalten Sie die zu Ihrer Stellungnahme vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung
am 31.01.2014 beschlossene Abwägung.

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Neuss den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan Nr. 483 - Hammfeld II Ost (Möbelhaus) - ist nach der Veröffentlichung in
der Neuß-Grevenbroicher Zeitung und Westdeutsche Zeitung (Neusser Ausgabe) am
05.02.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gondorf

Anlagen:

Abwägung Ihrer Stellungnahme
und CD-Rom mit aktualisierten
Gutachten zum Satzungs-
beschluss



lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
19	Stadt Meerbusch 22.11.2013	Stellungnahme vom 17.09.2013	Da keine grundlegenden Änderungen gegenüber der bisherigen Planung vorgenommen wurden, wird an der vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 17. September 2013 beschlossene Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB festgehalten.	Kenntnisnahme. Im der Stellungnahme vom 17.09.2013 wurde zum Schutz der Nebenzentren der Stadt Meerbusch eine Begrenzung der max. Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimenten von unter 5 % gefordert, da die Randsortimente eine im Vergleich zum Kernsortiment doppelt so hohe Flächenproduktivität aufweisen können. In der aktuellen Stellungnahme werden erneut Anregungen zu den zentrenrelevanten Randsortimenten vorgetragen (siehe unten stehendes Stichwort „Grundsatz 6 LEP“), so dass auf die dazugehörige Abwägung verwiesen wird. Vorweggenommen sei, dass es das planerische Ziel der Stadt Neuss ist, ein auch langfristig erfolgreiches Möbelhaus zu etablieren. Die Dimensionierung des projektierten Möbelhauses ist demnach unter Berücksichtigung der Branchenentwicklung im Möbeleinzelhandel zu bewerten. Zwischen 2001 und 2011 ist ein Verkaufsflächenanstieg pro Jahr von rund 5,8 % festzustellen, im Jahr 2012 um 1,2 %. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Top 50 der größten Möbelhäuser in Deutschland lag im Jahr 2002 bei rund 41.000 qm Verkaufsfläche, zehn Jahre später im Jahr 2012 bereits bei mehr als 45.000 qm. pro Betrieb (Angaben des Ferdinand-Holzmann-Verlages, Möbelkultur-Paläste 2013). Parallel dazu schreitet die Wettbewerbskonzentration voran, die Zahl der Verkaufsstellen nimmt stetig ab. Diese Entwicklungen sind u.a. auf betriebswirtschaftliche Anpassungen an ein sich änderndes Nachfrageverhalten zurückzuführen. Die Kunden erwarten vermehrt ein großflächiges und gleichermaßen tiefes wie breites Angebot, gerade auch im Bereich der Randsortimente. Insofern muss bei der Beurteilung der Dimensionierung des Vorhabens das von der Stadt verfolgte Ziel der Etablierung eines langfristig wettbewerbsfähigen Anbieters berücksichtigt werden. Auch der Anteil zentrenrelevanter Sortimente ist vor diesem Hintergrund zu sehen und orientiert sich an der diesbezüglichen Ausstattung der Wettbewerber. Nach der Untersuchung „Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“ (Junker + Kruse, Juni 2011, im Auftrag der Staatskanzlei NRW) beträgt der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei Möbelmärkten insgesamt rund 8,5 %, wobei größere Einheiten eher höhere Anteile aufweisen. Weiterhin wurde gefordert, dass die Sortimentslisten der benachbarten Gemeinde in die Wirkungsanalyse einbezogen werden. Diesem wurde gefolgt. Ebenso wurde wie gefordert eine Wirkungsanalyse erstellt. Darüber hinaus wurde die Anregung vorgetragen, dass weitere großflächige

Hfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in den angrenzenden und umliegenden zentrumsfernen Bauflächen zukünftig auszuschließen sind, um einen weiteren Kaufkraftabzug zu vermeiden. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes, so dass für diese keine Regelungen getroffen werden können. Diese Flächen sind darüber hinaus derzeit als Außenbereich zu werten. Es liegt für diese Flächen demnach kein Planungsrecht für weitere Einzelhandelsansiedlungen vor. Demnach wird von der Plangeberin diesbezüglich kein Regelungsbedarf gesehen.
	Verdrängungswettbewerb bei Möbelgeschäften	Das Gutachten bestätigt auf Seite 15 dabei den ruinösen Verdrängungswettbewerb, eine erkennbare Monopolisierung und die damit verbundene Auflösung des freien Marktes im Möbelhandel: Anschließend führt der Gutachter auf Seite 60 aus: "Die Ansiedlung eines Möbelhauses mit ca. 46.000 qm Verkaufsfläche, dessen Dimensionierung unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Wettbewerbsentwicklung nachvollziehbar ist, war". Die Förderung der Monopolisierung im Möbelhandel wird weiterhin kritisch gesehen.	Der Wettbewerb im Möbeleinzelhandel wird durch zunehmend größere Verkaufsflächeneinheiten geprägt. Diese Entwicklung vollzieht sich bundesweit und prägt auch die Wettbewerbssituation in Nordrhein-Westfalen. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Baurechts und des Landesplanungsrechts. Baurecht und Landesplanungsrecht sind wettbewerbsneutral. Sie haben daher nicht zum Ziel, vorhandene Betriebe oder Standorte zu schützen und einen Verdrängungswettbewerb zu verhindern. Das Baurecht kann und will insbesondere nicht verhindern, dass neue Betriebe in den Markt eintreten, auch wenn dies dazu führt, dass weniger leistungsfähige Betriebe aus dem Markt ausscheiden.	
	Berücksichtigung weiterer Ansiedlungen in der Umgebung	Unter Beachtung der absehbaren Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten überdimensionierter Möbelhäuser in den Nachbarstädten Kaarst (IKEA), Düsseldorf (Schaffrath), Duisburg (Höfner und Ostermann), etc. sind in der Wirkungsanalyse Aussagen über den Kaufkraftabfluss bei	Dem Rat der Stadt Neuss sind die genannten Baurechte und Planungen bekannt. Aufgrund der Stellungnahme wurde von der Verwaltung ein Sachverständigenpapier in Auftrag gegeben (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Januar 2014). Als Ergebnis dieses Sachverständigenpapier kann festgehalten werden, dass die Stadt Meerbusch zwar im Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens in Neuss liegt, es aber keine Überschneidung mit Einzugsgebieten anderer verlässlich absehbarer Projekte gibt. Anzumerken ist dabei, dass das in der Stellungnahme angesprochene Vorhaben in Düsseldorf als nicht „verlässlich absehbar“ eingestuft wurde, da für dieses Vorhaben zuerst eine Regionalplanänderung durchzuführen wäre, dessen Ergebnis heute nicht	

ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			zentrenrelevanten Sortimenten in Summe aller Märkte abzuschätzen. Da der Großteil dieser Möbelhäuser ausgedehnte Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten und Gastronomie projektiert reicht nicht aus, nur darauf abzustellen, dass nicht der gesamte Umsatz mit zentrenrelevanten Randsortimenten zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche umverteilt werde, sondern ein erheblicher Teil gegenüber den Randsortimenten anderer Möbelhäuser, um die städtebaulichen Wirkungen für die Zukunft beurteilen zu können.	abschbar ist. Gemäß dem sogenannten „Prioritätsprinzip“ (vgl. OVG NW, Urteil vom 11.12.2011, - 8 D 58/08,AK) hat eine Planung Rücksicht auf eine hinreichend verfestigte andere Planung zu nehmen, die den zeitlichen „Vorsprung“ habe. Somit wurde das Vorhaben in Düsseldorf nicht herangezogen. Für die Stadt Meerbusch lassen sich demnach keine summarischen Effekte in Bezug auf die Kaufkraftabfusse ableiten. Somit sind für die Stadt Meerbusch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auch bei Berücksichtigung der ebenfalls in der Region verlässlich absehbar geplanten Möbelhäuser zu erwarten.
		Grundsatz 6 LEP	Weiterhin soll bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 46.000 qm Verkaufsfläche der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Neusser Liste und Anlage zu Ziel 2) maximal 4.600 qm (10 %) betragen. Die Argumentation, dass die "örtlichen" Verhältnisse der Stadt Neuss es erlauben, den landesplanerisch zugrunde gelegten Schwellenwert von 2.500 qm im Wege der Abwägung zu überwinden und zentrenrelevanten Sortimente von insgesamt 4.600 qm zuzulassen, wird bezweifelt. Gerade im hiesigen Ballungsraum, mit dicht aneinander liegenden vielfältigen Zentrenstrukturen ist eine	Es liegt kein Abwägungsfehler in Hinblick auf Grundsatz 6 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan vor. Grundsatz 6 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP formuliert folgenden Grundsatz der Landesplanung: „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² nicht überschreiten“. Im Bebauungsplan Nr. 483 ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente des Möbelhauses auf 4.600 m² begrenzt worden. Die Planung weicht damit von der im Grundsatz 6 vorgesehenen Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche ab. Dabei wird die im Grundsatz 6 formulierte Obergrenze von 2.500 m² nicht nur geringfügig, sondern um 2.100 m² (entsprechend 84 %) überschritten. Diese Abweichung ist das Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Neuss und daher rechtlich nicht zu beanstanden. Der Rat der Stadt Neuss hat die deutliche Überschreitung der in Grundsatz 6 formulierten Obergrenze erkannt und berücksichtigt. Planerisches Ziel der Stadt Neuss ist es, ein auch langfristig erfolgreiches Möbelhaus zu etablieren. Die Dimensionierung des projektierten Möbelhauses ist demnach unter

IId. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			städtebauliche Zurückhaltung bei den zentrenrelevanten Sortimenten gefordert.	Berücksichtigung der Branchenentwicklung im Möbeleinzelhandel zu bewerten. Zwischen 2001 und 2011 ist ein Verkaufsflächenanstieg pro Jahr von rund 5,8 % festzustellen, im Jahr 2012 um 1,2 %. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Top 50 der größten Möbelhäuser in Deutschland lag im Jahr 2002 bei rund 41.000 qm Verkaufsfläche, zehn Jahre später im Jahr 2012 bereits bei mehr als 45.000 qm. pro Betrieb (Angaben des Ferdinand-Holzmann-Verlages, Möbelkultur-Paläste 2013). Parallel dazu schreitet die Wettbewerbskonzentration voran, die Zahl der Verkaufsstellen nimmt stetig ab. Diese Entwicklungen sind u. a. auf betriebswirtschaftliche Anpassungen an ein sich änderndes Nachfrageverhalten zurückzuführen. Die Kunden erwarten vermehrt ein großflächiges und gleichermaßen tiefes wie breites Angebot, auch Randsortimente werden regelmäßig eingefordert. Insofern muss die Dimensionierung dahingehend beurteilt werden, dass damit dem von der Stadt verfolgten Ziel einer wettbewerbsfähigen und langfristigen Etablierung eines Anbieters Rechnungen getragen wird. Auch der Anteil zentrenrelevanter Sortimente orientiert sich an der diesbezüglichen Ausstattung der Wettbewerber. Der Rat der Stadt Neuss durfte im Zuge einer sachgerechten Abwägungsentscheidung den in Grundsatz 6 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel festgelegten Schwellenwert überschreiten. Als Grundsatz der Raumordnung ist dieser Plansatz in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG), die planende Kommune kann also im Wege der Abwägung zu einem von dem Grundsatz abweichenden Ergebnis gelangen. Wie in den amtlichen Erläuterungen zu Grundsatz 6 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel dargelegt, macht die Heterogenität Nordrhein-Westfalens es unmöglich, einen absoluten Schwellenwert für die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments eines Vorhabens mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment festzulegen. Da die für eine die planende Kommune bindende Zielfestlegung erforderliche abschließende Abwägung eines Schwellenwertes auf der Ebene der Landesplanung nicht rechtssicher möglich sei, könne, so die Erläuterung, die absolute Begrenzung lediglich in Gestalt eines raumordnerischen Grundsatzes erfolgen. Die in Grundsatz 6 formulierte Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist ausweislich der Erläuterung ausgehend von einem Mittelzentrum mit etwas mehr als 80.000 Einwohnern ermittelt worden. Nur rund 10 % der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen haben ausweislich der Erläuterungen mehr als 80.000 Einwohner, knapp die Hälfte der 187 Mittelzentren in Nordrhein-Westfalen weisen eine Einwohnerzahl von teilweise deutlich unter 50.000 Einwohnern auf. Weiter heißt es in der Erläuterung, die Obergrenze von 2.500 m²

Itd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				gemäß Grundsatz 6 sei darauf angelegt, „konkretisierend an die örtlichen Verhältnisse angepasst zu werden. Insbesondere in den kleineren Städten und Gemeinden wird es allein aus städtebaulichen Gründen angezeigt sein, eine deutlich geringere Verkaufsflächengrenze für zentrenrelevante Randsortimente festzusetzen, während die (wenigen) größeren Städte diesen Wert gegebenenfalls im Wege der Abwägung überwinden können“. Die in einer stark verdichteten Region gelegene Stadt Neuss hat rund 154.000 Einwohner (also rund doppelt so viele wie die in der Berechnung der Obergrenze zugrunde gelegte „Referenzgemeinde“). Die Innenstadt von Neuss ist in Hinblick auf das Einzelhandelsangebot, namentlich mit zentrenrelevanten Sortimenten, gut ausgestattet und weist keinerlei städtebaulichen Funktionsstörungen auf. Durch die Zulassung des Randsortiments mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 4.600 m² sind unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Warenangebotsstruktur in Nordrhein-Westfalen nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu besorgen. Das vom Plangeber angenommene „Gefährdungspotential“, also die zentrenrelevanten Kernsortimente ab Erreichen eines Schwellenwerts von 2.500 m² zentrenrelevanten Randsortiments, realisiert sich somit im konkreten Fall nicht. Die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente – ist in der Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses am Standort Hammfeld II – Ost untersucht worden (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Januar 2014). Nach der Berechnung im Gutachten sind in dem Sortimentsbereich Haushaltswaren / GPK / Wohnaccessoires die höchsten Umsatzumverteilungsquoten im Hauptzentrum Innenstadt der Stadt Neuss (4,6 %) zu erwarten. In allen anderen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen liegen die Quoten nicht oberhalb von 2,0 %. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: „In den zentrenrelevanten Sortimenten Haushaltswaren / GPK / Wohnaccessoires und Haus- und Heimtextilien/Bettwaren werden handelswirtschaftliche Wirkungen in den innerstädtischen Hauptzentren von Neuss und Düsseldorf eintreten. Sie erreichen jedoch an keinem Standort einen Umfang, der städtebauliche Effekte nach sich ziehen könnte.“
	Stadtteilzentrum Meerbus	In der Karte und Tabelle "Übersicht der projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche" wird	In der Übersicht sowie in der Tabelle der zentralen Versorgungsbereiche im Anhang der Wirkungsanalyse wurde das Stadtteilzentrum Meerbusch-Büderich fälschlicherweise als Hauptzentrum dargestellt. Dieser Fehler wird bei der Überarbeitung der	

Ikd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
		ch-Büderich	fälschlicherweise das Stadtteilzentrum Meerbusch-Büderich als ein Hauptzentrum, Nr. 31 klassifiziert. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch wird darum gebeten, die Darstellung Büderichs als Nebenzentrum zu ändern. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann unter http://www.meerbusch.de/C125742000405921/0/550EF40EBB64336DC125786F0047D984?opendocument&nid2=02772_44032 abgerufen werden.	Wirkungsanalyse behoben. Die nicht korrekte Darstellung hat aber keinen Einfluss auf die Ergebnisse der Wirkungsanalyse.