

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/597/2013 vom 26. August 2013
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	17.09.2013

Bauleitplanung der Stadt Neuss: Bebauungsplan Nr. 483 - Hammfeld II Ost (Möbelhaus); Stellungnahme der Stadt zum Vorentwurf

Beschlussvorschlag:

*Stellungnahme der Stadt Meerbusch zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483,
- Hammfeld II Ost (Möbelhaus) -*

Die Ausweisung eines Sondergebietes für ein weiteres Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 46.000 m² im Nahbereich der Stadt Meerbusch, insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung des „IKEA-Möbelhauses“ (mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m² sowie einer Verkaufsfläche von 2500 m² für zentrenrelevante Sortimente) und den sonstigen in Neuss und Düsseldorf vorhandenen Bestandshäusern wird kritisch gesehen.

Auf die 85. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf im Gebiet der Stadt Düsseldorf (Theodorstraße) wird hingewiesen.

Mit der Planung in nur 4000 m Entfernung (Luftlinie) zum IKEA-Standort wird eine Größenordnung im Möbelsortiment installiert, deren Bedarf bezweifelt wird. Dies zum Einen, unter Gesamtbetrachtung der zur Zeit laufenden Möbelhausplanung in den umliegenden Städten, als da sind:

Kaarst (Ikea)

25.500 m² Verkaufsfläche
davon
2500 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Duisburg-Obermeiderich (Ostermann)

60.000 m² Verkaufsfläche
davon
4950 m² zentrenrelevantes Randsortiment
(neben Ikea Hamborn)

Duisburg-Zentrum (Höffner)

52.000 m² Verkaufsfläche
davon
8250 qm zentrenrelevantes Randsortiment

Pulheim (Segmüller)

45.000 m² Verkaufsfläche

davon
4500 m² zentrenrelevantes Randsortiment

zum Anderen, da bundesweit der jährliche Umsatz für Möbel und Küchen seit Jahren um 30 Milliarden liegt. Der Markt scheint längst gesättigt, neue Umsätze sind nicht zu erzielen.

Der deutsche Möbelhandel ist in 2011 im Vergleich zum Vorjahr nur um 2,7 Prozent auf 30,7 Mrd. Euro Gesamtumsatz gewachsen. Das zeigt der EHI-Möbelreport 2012, die jährlich aktualisierte Untersuchung im Auftrag des Mittelstandsverbundes (ZGV).

Es handelt sich somit bei den übergroßflächigen Expansionsvorhaben der Möbelhäuser um einen reinen Verdrängungswettbewerb.

Während die Verkaufsfläche immer weiter wächst, ist die Zahl der Möbelhäuser in den vergangenen zehn Jahren von 10.500 auf rund 9.000 gesunken. Im gleichen Zeitraum kletterte die Zahl der Möbelhäuser mit mindestens 25.000 m² Verkaufsfläche laut „Möbelkultur“ von 121 auf 165 (Bundesverbands des Deutschen Möbel-, Küchen- und Einrichtungsfachhandels, BVDM).

Dennoch läuft die Monopolisierung der Möbelanbieter in der Region mit Erweiterungen und Neubauten unregelt. Der bestehende kleinflächige Möbelhandel ist dabei bestandsgefährdet. Ebenso übersteigen die Verkaufsflächengrößen für die zentrenrelevanten Randsortimente teilweise die diesbezügliche Gesamtverkaufsfläche in den kleinteiligen zentralen Versorgungsbereichen angrenzender Städte oder Stadtteile.

Unter Berücksichtigung, dass auch der Trend zum Online-Handel vor dem Möbelkauf nicht Halt macht, ist die geplante Verkaufsflächengröße zu hinterfragen. Der allgemeine Trend zum E-Commerce wird sich im Möbelhandel auch weiter durchsetzen, besonders weil immer neue technologische Möglichkeiten das komfortable Einkaufen begünstigen. So sind die unterschiedlichen Variationen von Möbeln, z.B. in Farbe und Materialien, in vielfältigen Darstellungen und räumlichen Situationen im Internet darstellbar.

Können sich heute noch kleinere (Design)-Geschäfte mit einem hochwertigen und hochpreisigen Möbel-Sortiment oder eine Konzentration auf eine einzige Warengruppe am Markt halten, ist es nur eine Frage der Zeit, dass sich im Überangebot von 46.000 m² Verkaufsfläche einige hundert exklusive Quadratmeter auch für spezialisierte Sortimente erübrigen lassen.

Die Stadt Meerbusch fordert dahingehend:

- Zum Schutz der Nebenzentren in den Stadtteilen Meerbusch-Büderich und Meerbusch-Osterath eine max. Verkaufsfläche für die zentrenrelevante Randsortimente von unter 5 %.
Da zentrenrelevante Randsortimente nicht selten eine im Vergleich zum Kernsortiment doppelt so hohe Flächenproduktivität aufweisen, kann mit zentrenrelevanten Randsortimentsangeboten auf 10% der Gesamtverkaufsfläche ein Umsatzanteil von 20 % am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes erwirtschaftet werden, die Umsätze durch ggf. noch zusätzlich vorhandene nicht-zentrenrelevante Randsortimentsangebote noch nicht mitgerechnet. (vgl. dazu "Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels", Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011)
- Da es sich beim Vorhaben um einen Betrieb von regionaler Bedeutung handelt, wird die Kundschaft sehr stark aus den umliegenden Städten und Gemeinden herangezogen. Somit sollten nicht nur die zentrenrelevanten Sortimente der Neusser Sortimentsliste beachtet werden, sondern auch die zentrenrelevanten Sortimentslisten der direkt benachbarten Gemeinden voll umfänglich mit in eine Auswirkungsanalyse einbezogen werden.
Einzubeziehen sind dabei gemäß Meerbuscher Sortimentliste auch geplante Sortimente unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche wie Lampen, Leuchten, Teppiche (keine Meterware), Kunstgegenstände

de, Bilder, Zimmerpflanzen, Blumen, Büroorganisation / Aufbewahrungssysteme (keine gewerbliche Ausrichtung), Sanitärwaren (ohne Installationsbedarf).

[vergl. auch Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch/Sortimentsliste: www.meerbusch.de / Stadtplanung / Einzelhandel]

- Ein ausführliches Bedarfs-Gutachten mit einer Auswirkungsanalyse, die die Umsatzverlagerungen und die Folgen für bestehende Möbelhäuser und den Handel in den angrenzenden Stadtteilen Meerbusch insgesamt intensiver und detaillierter darstellt.
Die Auswirkungen in der Summierung zusätzliche projektierter Möbelangebote / zentrenrelevante Sortimente sind dabei besonders zu beachten.
- Weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in den angrenzenden und umliegenden zentrumsfernen Bauflächen zukünftig auszuschließen (Einzelhandelsagglomeration), um einen weiteren Kaufkraftabzug und eine wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Meerbuscher Versorgungsbereiche zu vermeiden. Ein Nachziehen von weiteren, dem Möbelmarkt begleitenden, großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zu verhindern.

Alternativen:

Sachverhalt:

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Grundstück am Hammfeld II in Neuss die Errichtung von einem großflächigen Einzelhandel für den Verkauf von Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie dem Angebot von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf vor.

Das Konzept sieht ein ca. 350 m langes und ca. 80 m breites Riegelgebäude entlang des Willy-Brand-Ringes vor. Die Stellplätze sind im westlichen Bereich angeordnet. Östlich des Hauptbaukörpers ist aus gestalterischen Gründen ein Teich vorgesehen. Dieser dient u. a. der Niederschlagswasserrückhaltung. Des Weiteren sind Fuß- und Radwegevernetzungen (Boulevard entlang der Hammer Landstraße; Radschnellweg entlang der Stresemannstraße) sowie erforderliche Feuerwehrumfahrten geplant. Die Erschließung erfolgt über die neu geplante Verbindungsachse zwischen der Hammer Landstraße und der Stresemannallee. Der Eingangsbereich des Möbelhauses ist nach Westen orientiert. Das Gebäude des Baukörpers besteht aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und einer Verkaufsfläche von 46.000 qm. Die Geschosshöhe beträgt jeweils ca. 5 m.

Das Gebiet zwischen Rennbahn und Rhein bis zum Rheinparkcenter (Hammfeld II - nördlich der Stresemannallee und südlich der Hammer Landstraße) befindet sich überwiegend im Besitz der Stadt Neuss. Die Flächen insgesamt und vor allem das Plangebiet gegenüber dem Rheinparkcenter sind seit langen Jahren Gegenstand städtebaulicher Überlegungen und Planungen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Es besteht der Bebauungsplan Nr. 431 - Hammfeld II - Ost mit der Festsetzung als Kerngebiet (MK), wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nicht zulässig sind.

Grundlage des Bebauungsplanes sind die konzeptionellen Überlegungen aus dem Jahr 1991 (Lingers), weiterentwickelt über den „Städtebaulichen Ideenwettbewerb für den Dienstleistungsstandort Neuss Hammfeld II+IH“ (Ingenhoven). Auf diesem Entwurf bauen die bestehenden Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Baugrenzen auf.

Im Spannungsfeld zwischen den industriellen Hafennutzungen einerseits und der Nutzung des Festplatzes andererseits fokussiert sich der Entwicklungskorridor auf eine gewerbliche Nutzung und die Stärkung der Grün- und Wegeverbindungen. Diese ist auch in den Masterplan - Neuss an den Rhein (Rat 22.02,2013) eingeflossen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Segment „Büroparkentwicklung“ haben sich - auch im regionalen Maßstab betrachtet - so verdichtet, dass festzustellen ist, dass eine Büroparkentwicklung an dieser Stelle derzeit nicht zu erwarten ist. Im Fokus der Stadt Neuss für die Büroflächenentwicklung sind stattdessen die Bestandsentwicklung und der Innenstadt/Hafenbereich. Hier bestehen ebenfalls umfassende Baupotentiale. Insgesamt stehen auch im direkten Umfeld des Plangebiets weiterhin Bauflächen für Dienstleistung zur Verfügung, sodass mit der Entwicklung dieses Grundstücks zu einem Standort für einen Möbelmarkt der Dienstleistungsstandort insgesamt nicht aufgegeben wird.

Die Ansiedlung eines Möbelhauses widerspricht dabei dem seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 431 - Hammfeld II - Ost. Da im Plangebiet ausschließlich ein Möbelhaus errichtet werden soll und keine weiteren Flächen innerhalb des Baufeldes für die Ansiedlung von Dienstleistungen bzw. anderen kern- gebietstypischen Nutzungen verbleiben, ist das Vorhaben nicht mit der getroffenen Festsetzung eines Kerngebietes vereinbar. Kerngebiete haben zentrale Funktionen und dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Ansiedlung eines bestimmten größeren Projektes, das nur eines der kerngebietstypischen Nutzungszwecke verfolgt, rechtfertigt die Festsetzung eines Kerngebietes grundsätzlich nicht, was die Unwirksamkeit der Kerngebietsausweisung zur Folge haben kann.

Des Weiteren entsprechen insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen nicht dem Vorhaben. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 483 - Hammfeld II - Ost (Möbelmarkt) erforderlich, um das Vorhaben im Plangebiet planungsrechtlich realisieren zu können. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Möbelhaus“ vorgesehen.



Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter