



Vorlage

Nr.: 0561/2007
öffentlich

3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede; Beratung und Beschluss über die Anregung der Stadt Ennigerloh vom 30.10.2006 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Beratungsfolge

27.02.2007 Stadtentwicklungsausschuss Entscheidung

Erläuterung und Begründung sowie haushaltsrechtliche Beurteilung

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte vormals dem Antrag der Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH & Co. KG zugestimmt ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ Grevenbrede, Beckum und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede für das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 11, Flurstück 244 teilw. mit einer Größe von ca. 19.000 m² gem. § 12 BauGB einzuleiten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses mit Bettenlager und integrierten Fachmärkten in einer Größenordnung von max. 13.200 m² Verkaufsfläche in 2-geschossiger Bauweise geschaffen. Im Einzelnen sind folgende Verkaufsflächen festgesetzt worden.

Möbelhaus mit Bettenlager	max. 11.000 m ²
Elektrofachmarkt	max. 1.200 m ²
Tiernahrungsfachmarkt inkl. Zubehör	max. 450 m ²
Getränkemarkt	<u>max. 550 m²</u>
	max. 13.200 m ²

Nach Durchführung des Planverfahrens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede mit der amtlichen Bekanntmachung am 17.06.2006 rechtsverbindlich. Mittlerweile wurde das Vorhaben fertig gestellt und eröffnet.

Mit Schreiben vom 05.07.2006 hatte die Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH & Co. KG anschließend einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede gestellt. Darin ist beabsichtigt den bislang im Flächennutzungsplan dargestellten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten „Getränkemarkt“ mit max. 550 m² Verkaufsflächen durch die Festsetzung „Textildiscounter“ in gleicher Größe zu ersetzen.

Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede ist die vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes mit Anpassung der Verkaufsflächen (VK) erforderlich. Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Verkaufsflächen sind im Einzelnen:

Baumarkt	8.000 m ² VK
SB-Warenhaus	6.150 m ² VK
Shop-Zone	1.500 m ² VK
Getränkemarkt im SB-Warenhaus	500 m ² VK
Möbelhaus mit Bettenlager	11.000 m ² VK
Elektrofachmarkt	1.200 m ² VK
Tiernahrungsfachmarkt	
incl. Zubehör (keine lebenden Tiere)	450 m ² VK
Getränkemarkt	550 m ² VK
Insgesamt	29.350 m² VK

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll der bislang dargestellte „Getränkemarkt“ mit einer max. Verkaufsfläche von 550 m² durch einen „Textildiscounter“ in gleicher Größe ersetzt werden.

In Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Münster, der IHK Nord-Westfalen und der Handwerkskammer wurde Zustimmung zu der geplanten Änderung signalisiert. Mit Verfügung vom 15.09.2006 hat die Bezirksregierung Münster der Planung inzwischen landesplanerisch zugestimmt.

Der Stadtentwicklungsausschuss ist in seiner Sitzung am 20.09.2006 dem Antrag des Vorhabenträgers gefolgt und hat in gleicher Sitzung die Entwürfe und die öffentliche Auslegung der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 05.10.2006 bis 06.11.2006 im Stadtplanungsamt durchgeführt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch die Stadt Ennigerloh mit Schreiben vom 30.10.2006 Anregungen vorgebracht (s. Anlage), welche dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie bereits in den Beschlüssen zu den vorangegangenen Verfahren ausgeführt wurde, sind die in den seinerzeit erarbeiteten Gutachten genannten Produktionskennziffern an diesem betreffenden Standort als realistisch einzustufen. Die darauf basierenden Berechnungen der GFK Geomarketing hinsichtlich des Kaufkraftabflusses sind in sofern realistisch und nachvollziehbar.

Es wird noch mal darauf verwiesen, dass im Rahmen der seinerzeit von GFK Geomarketing erarbeiteten Wirkungsanalyse die durch das Gesamtprojekt auf die Stadt Ennigerloh zu erwartenden Umsatzumlenkungseffekte in einem nicht nachweisbaren Bereich liegen. Da sich die Umsatzumlenkung der Wirkungsanalyse zur Folge in einem niedrigen einstelligen Bereich bewegen wird, kann von einer insgesamt unkritischen Umsatzumlenkung gesprochen werden. Im Rahmen des bereits erwähnten Beschlussvorschlages wurde auch auf die gültige Rechtsprechung hingewiesen, wonach erst bei Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Einzelhandelsstrukturen von mehr als 10 % von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist. Eine solche Größenordnung der Umsatzumverlagerung wird auch durch die nun anstehende Änderung des Getränkemarktes in einen Textildiscounter nicht erreicht.

Die Auswirkungen der geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden wiederum in einer ergänzenden Stellungnahme der GFK Geomarketing GmbH vom Januar 2007 untersucht. Demnach kann nach Angaben der Gutachter von voraussichtlichen Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet des Textildiscounters in Höhe von rund 1,4 – 1,5 Mio. € ausgegangen werden. Dabei kann aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Einzelhandelseinrichtungen davon ausgegangen werden, dass zunächst eine Umorientierung von Kunden und Umsatzanteilen insbesondere von Standorten mit vergleichbaren Angeboten und Betriebstypen sowie ähnlicher Zielgruppenausrichtung zu erwarten ist (Wettbewerb unter typgleichen / -ähnlichen Einrichtungen). Dabei dürften konkret die vorhandenen Textildiscounter sowie die relevanten Teilflächen des SB-Warenhauses im angrenzenden Bereich der Grevenbrede betroffen sein sowie die relevanten Teilflächen der Lebensmitteldiscounter im übrigen Stadtgebiet sowie der vorhandene Textil-Discounter in Neubeckum.

Im Rahmen der Untersuchung konnte nachvollziehbar dargestellt werden, dass es aufgrund des Vorhandenseins des gleichen Textildiscounters im Innenstadtbereich von Ennigerloh lediglich zu Umsatzumverteilungen von 0,1 Mio. € zu erwarten sind. Diese Umsatzumlenkungen bedeuten eine in dieser Größenordnung kaum spürbare und damit ebenfalls unkritische Umsatzumlenkung von maximal 2,3 % des derzeit dort realisierten Einzelhandelsumsatzes im Bereich Bekleidung / Textilien.

Insgesamt und bezogen auf alle relevanten zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch auf die Innenstadt von Ennigerloh, bleiben damit die nachgewiesenen Umsatzumlenkungen weit unterhalb der in der Rechtsprechung häufig als Orientierungsgröße herangezogenen Umverteilungsmarke von 10 % des derzeit realisierten Einzelhandelsumsatzes. Sie bewegen sich damit in einer nach gängigen Maßstäben unkritischen Größenordnung. Damit dürfte sich nach Einschätzung der Gutachter durch den untersuchten Textildiscounter keine ursächliche Beeinträchtigung der untersuchten zentralen Versorgungslagen – auch in Ennigerloh – ergeben.

Anlagen

Schreiben der Stadt Ennigerloh vom 30.10.2006 mit Schreiben vom 05.10.2005 und 06.12.2005