



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

Vorlage

Nr. 004/2012

vom: 30.01.2012

Beschlussvorlage

öffentlich

PUA

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Unna Nr. 61A „Massener Straße / Feldstraße / Anschluss B1“, 4. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
hier: Stellungnahme der Stadt Kamen

Ergebnis des Mitwirkungsverbotes nach § 31 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271)

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Stellungnahme der Stadt Kamen für den Bebauungsplan Unna Nr. 61A „Massener Straße / Feldstraße / Anschluss B1“, 4. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Einleitung:

Die Stadt Unna beabsichtigt mit der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte, städtebaulich verträgliche Entwicklung eines in Unna ansässigen Möbelhauses und die damit verbundene Anlage einer neuen Verkehrsanbindung zu schaffen.

Die Firma Zurbrüggen betreibt seit 1988 ihr Möbelhaus am Standort Feldstraße.

Das Möbelhaus beabsichtigt eine Erweiterung der heutigen Verkaufsfläche von 43.000 m² auf ca. 60.000 m². Die Erweiterung betrifft ausschließlich die Kernsortimente, eine Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente ist nicht vorgesehen. Der eigenständige Elektronikfachmarkt innerhalb des Möbelhauses mit 1.800 m² Verkaufsfläche soll ebenso über den Bebauungsplan planungsrechtlich abgedeckt werden.

Am 28.05.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst. Im Frühjahr 2010 wurden auf Grund der bestehenden Rechtslage gem. § 34 BauGB positive Bauvorbescheide für die Nutzungen erteilt. Die in diesem Zusammenhang durch die Stadt Unna eingeholten Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Münsterland als auch des Regionalverbandes Ruhr waren durchweg positiv. Vor dem Hintergrund der mangelnden Steuerungsmöglichkeiten der großflächigen Einzelhandelsunternehmen im Planbereich ist allerdings die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Entwicklungen auf den Stand der erteilten Vorbescheide eingrenzen und einfrieren. Zudem soll das vorhandene Straßensystem im Bereich des Möbelhauses leistungsfähiger umgebaut werden.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung der heutigen Verkaufsfläche von 43.000 m² auf ca. 60.000 m² vorgesehen. Hierzu soll im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Möbel mit entsprechenden Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen festgesetzt werden. Die Fläche des Sondergebietes erstreckt sich auf den Bereich des heutigen Möbelhauses sowie auf den Bereich der aufzugebenden nördlichen Verbindungsrampe zur B1. Des Weiteren wird nach Möglichkeiten zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrs gesucht.

Zukünftiger Flächenanteil der einzelnen Sortimente:

Kernsortiment 1 - Möbel, Möbelteile und Büromöbel

	Bestand m ² VK	B-Plan (neu) m ² VK
Möbel aller Art	26.984	36.500
Büromöbel	6.030	8.000
Küchen	2.780	4.000
Garten- und Campingmöbel	329	500
Aktionsfläche Möbel	283	500
Gesamt	36.406	49.500

Kernsortiment 2 – Matratzen, Bettwaren, Leuchten, Heimtextilien, Bodenbeläge

	Bestand m ² VK	B-Plan (neu) m ² VK
Haushaltstextilien, Bettwaren etc.	537	550
Korbwaren	71	200
elektr. Haushaltsgeräte - Großgeräte	0	0
Matratzen etc.	346	800
Leuchten	1.007	1.000
Teppiche, Bodenbeläge, etc.	1.806	2.000
Gesamt	3.767	4.550

Zentrenrelevantes Randsortiment

	Bestand m ² VK	B-Plan (neu) m ² VK
Haushaltstext., Handtücher etc.	195	200
Töpfe, Geschirr etc.	701	700
keramische Erzeugnisse	847	850
elektr. Haushaltsgeräte – ohne Großgeräte	0	0
Bilder, Kunstgewerbe	695	700
Aktionsfläche	385	400
Geschenkverpackungen	44	50
Backshop, Blumen	46	50
Gesamt	2.913	2.950

Elektronikfachmarkt Berlet – elektrische Haushaltsgeräte

	Bestand m ² VK	B-Plan (neu) m ² VK
elektrische Haushaltsgeräte	699	700
Gesamt	699	700

Zentrenrelevantes Randsortiment Berlet

	Bestand m ² VK	B-Plan (neu) m ² VK
Unterhaltungselektronik, optische Erzeugnisse, Computer, Telekommunikation	989	1.000
Aktionsartikel	150	150
Gesamt	1139	1.150

Auswirkungen des Vorhabens

Um die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsvorhaben beurteilen zu können, hat die BBE Experts Unternehmensbearbeitung GmbH, Köln im Auftrag der Stadt Unna eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Wohnzentrums Zurbrüggen in Unna“ erstellt.

In dieser wurde festgestellt, dass sich das Einzugsgebiet des Möbelzentrums im Wesentlichen auf die Kommunen des Kreises Unna, angrenzende Kommunen des Kreises Soest, des Hochsauerlandkreises, des Märkischen Kreises und des Ennepe-Ruhr-Kreises sowie auf die kreisfreien Städte Dortmund und Hamm bezieht. Im regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche ist der Standort bereits 2001 als einer von insgesamt sechs regionalen Möbelstandorten charakterisiert worden. In dem 2007 fortgeschriebene REHK wurde der Standort als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort bestätigt.

Laut Gutachterbüro steht die Stadt Unna, als auch der Standort im Wettbewerb auch mit der Stadt Kamen und hier insbesondere mit dem Standort Kamen-Karrée (IKEA).

Da es sich bei dem untersuchten Bauvorhaben ausschließlich um eine nicht zentrenrelevante Erweiterung des Möbelhauses handelt, werden absatzwirtschaftliche Auswirkungen in erster Linie im Segment Möbel- und Einrichtungshäuser erwartet – in geringen Umfang auch für Fachmärkte mit Schwerpunkt im Teilsortiment eines Möbelhauses.

Wesentlich betroffen durch Umsatzverlagerungen sind laut Gutachter v.a. die regional bedeutsamen Ergänzungsstandorte Werl-Büderich (TURFLON), Witen-Brauckstraße (OSTERMANN) und das Kamen-Karrée (IKEA). Weiterhin werden die drei Dortmunder Sondergebietsstandorte Aplerbeck-Ost (ROLLER), Bornstraße (POCO) und InduPark (IKEA) betroffen sein.

Für den Standort Kamen-Karrée wird eine Umsatzleistung von bisher ca. 80 Mio. € angenommen. Der Rückgang wird laut Prognose 2-3 Mio. € (3-4%) betragen.

Stellungnahme der Stadt Kamen

Grundsätzlich bestehen seitens der Stadt Kamen keine Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanverfahren. Der Standort des Möbelhauses Zurbrüggen an der Feldstraße in Unna wurde bereits 2001 im regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche als einer von insgesamt sechs regionalen Möbelstandorten charakterisiert. In dem 2007 fortgeschriebene REHK wurde der Standort als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort bestätigt. Das schließt eine marktgerechte Anpassung des Möbelhauses und Erweiterung des Kernsortiments „Möbel“ ein, um auch zukünftig als konkurrenzfähiger Standort erhalten bleiben zu können. Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Randsortiments soll nur im geringen Umfang getätigt werden, bzw. gehe ich davon aus, dass sich die Erweiterung ausschließlich auf rechnerische Rundungsergebnisse bezieht. Auf Grundlage der vorgelegten Begründung und Detailuntersuchungen kann die Stadt Kamen der anvisierten Erweiterung des Möbelhauses von bisher 43.000 m² auf zukünftig 60.000 m² zustimmen. Es wird allerdings deutlich darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente, über das bisherige Maß hinaus, die Zustimmung versagt wird. Ich bitte Sie, mich am weiteren Verfahren zu beteiligen.