Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 07.10.2010, 51- 3220

Drucksachen-Nr.

1570/2009-2014

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	26.10.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232 "Umnutzung Areal Holzstraße" und
2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh
hier: Stellungnahme der Stadt Bielefeld zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (2) i.V. m. §§ 3
(2) 4 (2) BauGB**

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

./.

Sachverhalt:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt folgenden Sachverhalt zur Kenntnis.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Bericht der Verwaltung:

Die Stadt Gütersloh hat einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Umnutzung Areal Holzstraße“ und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Vorgesehen sind demnach

- ein Möbelhaus der Fa. Porta mit einer Verkaufsfläche von ca. 35.000 qm (davon 29.600 qm für Möbel und 1.400 qm für Teppiche)
- ein Möbeldiscounter der Fa. Boss mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 qm
- ein Gartenmarkt der Fa. Brockmeyer mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 qm

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der 2. FNP-Änderung wurden der Stadt Bielefeld gemäß § 2 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 (2) / 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zur Beteiligung als Nachbargemeinde vorgelegt.

Die Verträglichkeit der Einzelhandelsvorhaben wurde durch ein begleitendes Gutachten („Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Ansiedlung von Möbelfachmärkten sowie eines Gartenmarktes auf dem Pfeleiderer-Gelände in Gütersloh, Junker und Kruse, Dortmund, Mai 2010“) untersucht. Im Ergebnis wird zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nachbargemeinden eine Reduzierung der Verkaufsflächen des Möbelhauses Porta in den Sortimenten Möbel und Teppiche um jeweils mindestens 20% empfohlen.

Diese Empfehlungen des Gutachtens zur Reduzierung der Verkaufsflächen sollen laut Entwurf des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden.

In der Begründung wird auf die Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Ostwestfalen-Lippe von 2003 verwiesen. Des Weiteren wird argumentiert, dass von einer Reduzierung der Verkaufsflächen nur geringe Auswirkungen bezüglich der Veränderungen in der Zentralität der Nachbarstädte ausgingen.

Eine landesplanerische Anfrage, d. h. ein Abgleich der Bauleitplanung mit der landesplanerischen Zielsetzung für den betreffenden Bereich gemäß § 1 (4) BauGB ist noch nicht erfolgt.

Die Stadt Bielefeld hat in ihrer Stellungnahme zu der o. g. Bauleitplanung mit Datum vom 09.08.2010 wie folgt Stellung genommen:

1. Eine Übereinstimmung der geplanten Einzelhandelsvorhaben mit den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2003 liegt nicht vor. Die für das Möbelhaus Porta für das Vorliegen eines regionalen Konsenses einzuhaltenden Kriterien des Umsatzanteils auswärtiger Kunden (< 50%) sowie einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von unter 130% bzw. 100% außerhalb vereinbarter regional bedeutsamer Möbelstandorte werden, wie das o. g. Gutachten belegt, nicht eingehalten.

2. Durch die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben sind negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen in der Stadt Bielefeld – abweichend von den gutachterlichen Aussagen – nicht auszuschließen. Die Umsatzumverteilungen liegen vielfach nahe der 10%-Schwelle bzw. überschreiten diese.
- Hinsichtlich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wird durch das Vorhaben Porta eine branchenspezifische Umverteilung auf den zentralen Versorgungsbereich Bielefeld-Brackwede im Sortiment Möbel von 12% in der worst-case Berechnung ermittelt.

Für die sonstigen integrierten Lagen in der Stadt Bielefeld (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) werden Umsatzumverteilungen von über 10% durch das Vorhaben Porta im Sortiment Möbel prognostiziert (14% in Brackwede, 11% in Stieghorst). Die gutachterliche Einschätzung, dass den ansässigen Möbelanbietern in den Nachbarstädten nur eine quantitativ wie funktional untergeordnete Bedeutung in den jeweiligen Zentren zukommt und selbst im Fall von Betriebsaufgaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen abzuleiten sind, wird nicht begründet und kann im Hinblick auf die Angebotssituation in Bielefeld nicht nachvollzogen werden.

3. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden durch eine Gesamtbetrachtung der Einzelvorhaben weiter erhöht. Diesbezüglich wird die rein summarische Betrachtung als nicht ausreichend erachtet, da die Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandorts durch Synergieeffekte steigt und die Einzelvorhaben (Möbelhaus und -discounter sowie Gartenmarkt) in ihrer Gesamtheit wirken.
4. Die aus den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen resultierenden Veränderungen in der Zentralität des Kernsortiments Möbel beinhalten für die Stadt Gütersloh durch die Realisierung des Vorhabens Porta eine Erhöhung des Zentralitätswertes von derzeit 0,88 auf dann 2,14 (worst-Case-Betrachtung). Damit würde sich diese mehr als verdoppeln und die Zentralität der Stadt Bielefeld im Sortiment Möbel (derzeit 1,80, nach Vorhabenrealisierung 1,59-1,66) deutlich übersteigen.
- Laut Gutachter führt dies für die Branche Möbel zu einer versorgungsstrukturellen Beeinträchtigung im Sinne einer Störung der Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion für das Oberzentrum Bielefeld.
- Das Vorhaben Porta entspricht somit nicht dem landesplanerisch verankerten Kongruenzgebot. Auch gehen diese Auswirkungen deutlich über das Ziel der Stadt Gütersloh einer Rückverteilung bislang abfließender Kaufkraft hinaus.

Es wurde daher angeregt, den gutachterlichen Empfehlungen zur Reduzierung der Verkaufsflächen des Möbelhauses Porta – unter Einarbeitung der o. g. Aspekte (Prüfung städtebaulicher Auswirkungen auf Brackwede und Stieghorst sowie Ergänzung um eine summarische Betrachtung der Vorhaben) – zu folgen. Die Anregungen wurden im Rahmen eines Erörterungstermins zur Bauleitplanung bei der Stadt Gütersloh am 13.09.2010 durch die Verwaltung bekräftigt.