



**Anlage 1
zur Vorlage Nr. 2017/2013**

Stadtverwaltung · Postfach 10 11 40 · 51311 Leverkusen

Stadt Pulheim
Der Bürgermeister
Planungsamt
Postfach 1345
50241 Pulheim

Fachbereich . Stadtplanung und
oder Dienststelle . Bauaufsicht
Dienstgebäude . Hauptstr. 101
Sachbearbeitung . Frau Sikorski
Tel. 02 14/406-0 .
Durchwahl 406 . 6123
Telefax 406 . 6102
Ihr Zeichen/vom . IV/61, 04.04.2012
Mein Zeichen . 612-sik
Tag . 07.05.2012

Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim

- **Hier: Teiländerung Nr. 17.3 – Ortsteil Pulheim und Bebauungsplan Nr. 109 Pulheim Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen sowie die frühzeitige Beteiligung im Rahmen der oben genannten Verfahren.

Die Stadt Pulheim beabsichtigt im Gewerbegebiet „Am Schwefelberg“ ein Möbelhaus zu errichten. Hierfür muss durch Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes zunächst das erforderliche Bau- und Planungsrecht geschaffen werden. Das Möbelhaus wird aufgrund seiner Verkaufsfläche von rund 45.000 qm als „großflächiger Einzelhandel“ i.S.d. § 11 (3) BauNVO eingestuft.

Gegen die Teiländerung Nr. 17.3 – Ortsteil Pulheim von GE in SO sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 Pulheim für ein SO Möbelhaus bestehen keine inhaltlichen Bedenken, wohl aber gegen das Vorhaben an und für sich.

Daher nimmt die Stadt Leverkusen wie folgt Stellung:

Zunächst wird darauf hingewiesen und kritisiert, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung, Köln, lediglich das Smidt Wohncenter, nicht jedoch der ebenfalls in der Carl-Duisberg-Straße ansässige und zu Smidt gehörende SPONTI Discounter (u. a. Möbelmitnahmemarkt) betrachtet worden ist.

Aktuell besteht in Pulheim Baurecht für ein Möbelhaus mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 qm, davon 2.500 qm für zentrenrelevante Randsortimente. Die geänderte neue Planung sieht ein Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.000 qm vor. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche - also maximal 4.500 qm – umfassen. Die Stadt Leverkusen bemängelt, dass bei den zentrenrelevanten Randsortimenten die derzeit noch nicht geschlossene Rechtslücke des zum Grundsatz der Raumordnung degradierten und damit wegwägbaren § 24a (3) LEPro vollends ausgenutzt werden soll. Bisher war die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente durch den § 24a (3) LEPro auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 2.500 qm reglementiert worden. Gegenüber den im Umland liegenden bestehenden Möbelanbietern entsteht aus Sicht der Stadt Leverkusen dadurch ein hinsichtlich seiner Auswirkungen derzeit noch nicht einschätzbarer Wettbewerbsvorteil.

Das Planvorhaben wird in der Auswirkungsanalyse als „leistungsfähiger Möbelanbieter“ mit „vergleichsweise großer Dimensionierung“ beschrieben (S. 16). Es wird davon ausgegangen, „dass das Möbelhaus nicht zuletzt aufgrund geplanter überregionaler Aktivitäten weit in die

Region ausstrahlen wird“ (S. 16). Betont werden besonders die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die „Bereitschaft der Kunden, für den Möbeleinkauf größere Fahrtzeiten und -distanzen in Kauf zu nehmen“ (S. 16). Die Wettbewerbswirkungen sollen sich daher in erster Linie bei typgleichen Anbietern auswirken. Die Stadt Leverkusen grenzt nicht direkt an die Stadt Pulheim an. Zwischen dem Planstandort und dem Standort des in der Auswirkungsanalyse als ein wesentlicher Wettbewerber aufgeführten Leverkusener Möbelhauses Smidt (S. 30) liegen gem. Routenplaner nur etwas mehr als 20 km, was einer Fahrzeit von rund 25 bis 30 Minuten entspricht. In der Auswirkungsanalyse heißt es, dass Entfernungen von 50 bis 100 km für den Möbelkauf heutzutage keine Seltenheit seien und dabei regelmäßig Fahrtzeiten von bis zu 45 Minuten in Kauf genommen würden (S. 30). Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nachvollziehbar, dass Leverkusen lediglich dem äußeren Verflechtungsbereich, aber noch nicht einmal der Zone III, also dem Ferneinzugsgebiet, zugerechnet wird (S. 31 f.), zumal Leverkusen „noch vergleichsweise gut an den Planstandort angebunden“ (S. 30) sei. Zwar kann eine Existenzgefährdung der in Leverkusen ansässigen Betriebe aufgrund des neuen Wettbewerbers nahezu ausgeschlossen werden; es darf jedoch bezweifelt werden, dass die durch die BBE Handelsberatung, Köln vorgenommene Zuordnung in die Verflechtungszone mit geringer, aber dennoch nennenswerter Kaufkraftabschöpfung (S. 32) den zu erwartenden Auswirkungen auf Leverkusen hinreichend gerecht wird.

Auf rund einem Drittel der 4.500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente sollen keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Haushaltsgegenstände angeboten werden, auf einem weiteren Drittel Haushaltstextilien / Heimtextilien. In der von der BBE Handelsberatung, Köln, erstellten Auswirkungsanalyse werden als Umsatzerwartung für diese Sortimente 4,4 bzw. 4,5 Mio. € beziffert (S. 37). In der Auswirkungsanalyse wird darauf hingewiesen, dass die Prognose der Umverteilungseffekte keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraumes erwarten lasse. Bezüglich der im Stadtgebiet Leverkusen liegenden zentralen Versorgungsbereiche werden keine negativen Auswirkungen angenommen. Mit der geplanten Flächendimension für zentrenrelevante Sortimente wird jedoch in Kauf genommen, dass in Randlage eine Standortattraktivität für zentrenrelevante Sortimente entsteht, die dazu beiträgt, zukünftige potentielle Entwicklungsspielräume von Verkaufsflächenangeboten in zentralen Standorten einzuengen.

Im LEP NRW ist der Stadt Pulheim die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Die Hauptaufgabe liegt in der „Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs“ (S. 8). Weiter heißt es in der Auswirkungsanalyse, dass nur 7 % Umsatz in Pulheim selbst, dafür jedoch 93 % in den Umlandgemeinden generiert werden. Vor diesem Hintergrund und angesichts der guten Angebotssituation in der Region hinsichtlich Umfang, Verteilung und Qualitätsvielfalt stellt die Stadt Leverkusen die Notwendigkeit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.000 qm infrage, da die zuvor geplanten 20.000 qm für die Versorgung der Pulheimer Wohnbevölkerung selbst hier mehr als ausreichend wäre.

FAZIT: Gegen die Festsetzung, dass 10 % der Gesamtverkaufsfläche – in diesem Fall 4.500 qm – für den Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente genutzt werden sollen, bestehen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Lena Zlonicky