



**Anlage 2
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, 27.09.2012
Mein Zeichen . 612-sik
Tag . 29.10.2012

Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim, Teiländerung Nr. 17.3 – Ortsteil Pulheim und Bebauungsplan Nr. 109 Pulheim

- **Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der oben genannten Verfahren.

Nach einer erneuten eingehenden Prüfung der Unterlagen zum Vorhaben und Berücksichtigung weiterer vorliegender Informationen ist die Stadt Leverkusen zu der Ansicht gelangt, dass das geplante Vorhaben den in Leverkusen ansässigen Einzelhandel, insbesondere den mit vergleichbaren Sortimenten, weitaus mehr schädigen würde, als in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Köln, angenommen wird. Nach Ansicht der Stadt Leverkusen ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben deutlich größere Umsatzumverteilungen nach sich ziehen würde, als von der BBE Handelsberatung, Köln, prognostiziert.

Daher spricht sich die Stadt Leverkusen sowohl gegen die Ansiedlung eines Möbelhauses - insbesondere in der angestrebten Dimensionierung von 45.000 m² - als auch gegen die hierfür notwendige Schaffung des Planungsrechts in Form der Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 17.3 – Ortsteil Pulheim von GE in SO sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 Pulheim aus.

In der Stellungnahme vom 07.05.2012 (Frühzeitige Beteiligung) wurden bereits detailliert die Bedenken der Stadt Leverkusen begründet. Die Stadt Pulheim berücksichtigt diese Bedenken zwar in ihrer Tabelle zu den Ratsvorlagen Nr. 224/2012 und 247/2012 (Auslegungsbeschluss), versucht diese aber mit einer Argumentationskette basierend auf der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Köln, zu widerlegen. Dem kann die Stadt Leverkusen sich nicht anschließen.

Die Stadt Leverkusen verweist daher (erneut) auf folgende Bedenken gegen das Vorhaben:

- Die Planung sieht ein Möbelhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.000 m² vor. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente soll bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche - also maximal 4.500 m² – umfassen. Die Stadt Leverkusen bemängelt, dass bei den zentrenrelevanten Randsortimenten die derzeit noch nicht geschlossene Rechts-lücke des zum Grundsatz der Raumordnung degradierten und damit weg-wägbar gewordenen § 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 m² reglementiert worden. Gegenüber den im Umland liegenden bestehenden Möbelanbietern entsteht aus Sicht der Stadt Leverkusen dadurch nicht nur ein hinsichtlich seiner Auswirkungen derzeit noch nicht einschätzbarer Wettbewerbsvorteil, sondern insbesondere auch eine nicht hinnehmbare Schwächung der zentralen Einkaufsbereiche der Gemeinden – durch Gefährdung des Angebotes in bestehenden Betrieben und insbesondere hinsichtlich zukünftiger Zentren-Entwicklungspotentiale in diesen Sortimentsbereichen.

- Auf rund einem Drittel der 4.500 m² 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 (S. 49). Die Umsatzumverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Pulheim soll in der Innenstadt Pulheims angeblich bei nur max. 6 bis 7 % des derzeitigen Umsatzes liegen (S. 46). Diese Prognose wird seitens der Stadt Leverkusen angezweifelt, da der Projektstandort „am Rande des Kernorts Pulheim“ (S. 19) liegt und es in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Köln, weitergehend heißt: „Der Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) ist insbesondere im näheren Umfeld des Planvorhabens von Umsatzumverteilungen betroffen. Dies ist damit zu erklären, dass die zentrenrelevanten Sortimente vermehrt von Zielkunden aus der näheren Umgebung des projektierten Möbelhauses nachgefragt werden, die das Möbelhaus ausschließlich aufgrund des Randsortiment-Angebots aufsuchen“ (S. 46). Vor diesem Hintergrund ist fraglich, ob kleinere Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevantem Kernsortiment in Pulheim, aber auch umliegenden Gemeinden, nicht weitaus stärker von negativen Auswirkungen betroffen sind, als in der Auswirkungsanalyse angeführt.
- 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) Dem widersprechen die Aussagen in der Auswirkungsanalyse, in der das Planvorhaben als „leistungsfähiger Möbelanbieter“ mit „vergleichsweise großer Dimensionierung“ beschrieben wird (S. 16). Es wird davon ausgegangen, „dass das Möbelhaus nicht zuletzt aufgrund geplanter überregionaler Aktivitäten weit in die Region ausstrahlen wird.“ (S. 16) Weiter heißt es in der Auswirkungsanalyse, dass nur 7 % Umsatz in Pulheim selbst, dafür jedoch 93 % in den Umlandgemeinden generiert (S. 38). Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Leverkusen die Notwendigkeit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.000 m² infrage, da die zuvor geplanten 20.000 m² für die Versorgung der Pulheimer Wohnbevölkerung selbst hier mehr als gesichert wäre.
- In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Köln, wird angeführt, dass der Standort im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln „ganz überwiegend als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ dargestellt“ ist (S. 4). Der von der Stadt Pulheim vorgelegte Bebauungsplan Nr. 109, der ausschließlich ein SO mit der Festsetzung „Möbelmarkt“ vorsieht, wird jedoch zum Teil auch in einem vom Regionalplan als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) festgesetzten Bereich geplant. Gemäß Vorgaben des Entwurfes des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ und des Regionalplanes sind jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Insofern widersprechen sowohl das Vorhaben an sich als auch die mit der Änderung des FNP und der Aufstellung des B-Plans beabsichtigte Schaffung des kommunalen Planungsrechts den Zielen der Raumordnung.

- Die Stadt Leverkusen stellt in Frage, dass sowohl die angestrebte FNP-Änderung als auch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 109 aus raumordnerischen Gründen zulässig wäre. Diese Zweifel stützen sich auf die Entstehungsgeschichte, die damalige Begründung und Informationsunterlagen der Darstellung als ASB im gültigen Regionalplan. Als Grundlage für ihre (hier von Leverkusen beanstandeten) kommunalen Planungen bezieht sich die Stadt Pulheim auf die 17. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln aus dem Jahr 2009, den die Stadt Pulheim beantragt hatte, um - laut Anlass und Gegenstand der Planänderung - die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² zu ermöglichen. Für dieses Vorhaben wurde ein Antrag für die Änderung der Darstellung eines ca. 5 ha großen Bereichs (für Möbelmarkt und angrenzendes Feuerwehrgerätehaus) von Gewerbe- und Industriebereich (GIB) zu Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB) vorgelegt. Gegen das damals angestrebte Entwicklungsziel, für das in der 15. Sitzung des Regionalrats vom 12.12.2008 die 17. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk, Teilabschnitt Region Köln beschlossen wurde, hatte die Stadt Leverkusen keine Einwände und daher bei der Beteiligung nach § 14 (2) und (3) LPLG NRW auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet. Die nunmehr beabsichtigte Ansiedlung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 45.000 m² auf einem Bereich von etwa 7,5 ha entspricht nicht dem klar vorhabenbezogenen Ziel der 17. Änderung des Regionalplans und kann somit nicht den damals zugrunde liegenden allgemeinen Konsens in der Region auf das neue, stark veränderte „Mega-Projekt“ übertragen bzw. diesen den stark veränderten Zielen unterstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Lena Zlonicky