

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
30.05.2012

1. **Betreff:** Beteiligung am Raumordnungsverfahren zur Errichtung eines Möbelhauses ("Braun Möbel-Center") - Stellungnahme der Stadt Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	02.07.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	23.07.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, als Stellungnahme der Stadt Offenburg im Raumordnungsverfahren zu beschließen:

Die Stadt Offenburg befürwortet die geplante Ansiedlung eines Möbelhauses.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 30.05.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Beteiligung am Raumordnungsverfahren zur Errichtung eines Möbelhauses ("Braun Möbel-Center") - Stellungnahme der Stadt Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Bisheriges Vorgehen und Sachstand

Im Jahr 2010 trat die Firma „Braun Möbel-Center“ an die Stadt Offenburg heran, da sie großes Interesse hatte, ein Möbel- und Einrichtungshaus in Offenburg anzubieten. Der geplante Standort befindet sich im Industriegebiet West im Bebauungsplangebiet „Auf der Nachtweide“. Das Vorhaben soll auf den Flst.-Nrn. 1527, 7362 und 7359 verwirklicht werden (siehe Plan in Anlage 1).

Vor dem Hintergrund des in der Einzelhandelsanalyse 2007 für die Stadt Offenburg aufgezeigten Defizits im qualitativ hochwertigen Möbelangebot hat sich die Verwaltung dafür ausgesprochen, die Ansiedlung von „Braun Möbel-Center“ zu ermöglichen. Der Gemeinderat hat am 28.02.2011 die Einleitung des erforderlichen Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan beschlossen (Drucksache 191/10).

Für die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels ist ein Raumordnungsverfahren erforderlich, welches vom Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt wird. Nachdem zuvor mehrere Abstimmungsgespräche zwischen dem Vorhabensträger „Braun Möbel-Center“, dem Regierungspräsidium, der Stadt Offenburg, dem Regionalverband, der Industrie- und Handelskammer und dem Handelsverband erfolgt sind, wurde das Raumordnungsverfahren in diesem Frühjahr durch das Regierungspräsidium förmlich eingeleitet. Die Stadt Offenburg wird jetzt durch das Regierungspräsidium im Verfahren beteiligt, parallel erfolgt die Offenlage der Raumordnungsunterlagen in Offenburg vom 11.06. bis 11.07.2012.

2. Raumordnungsverfahren

Das Raumordnungsverfahren ist gesetzlich in § 15 Raumordnungsgesetz und im Landesplanungsgesetz geregelt. Es dient dazu, eine Beurteilung der Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Einzelvorhaben mit überörtlicher Bedeutung, wie z. B. der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, zu erlangen. Es soll dabei klären, ob die Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen und wie raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden können. Das Raumordnungsverfahren hat keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Das Ergebnis ist aber in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten. Das Raumordnungsverfahren wird auf Initiative des Antragstellers eingeleitet. Durchgeführt wird das Verfahren durch das Regierungspräsidium Freiburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
30.05.2012

Betreff: Beteiligung am Raumordnungsverfahren zur Errichtung eines Möbelhauses ("Braun Möbel-Center") - Stellungnahme der Stadt Offenburg

Während des Raumordnungsverfahrens werden die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beteiligt, um die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens einschließlich der raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln. Es erfolgt außerdem eine Anhörung und Unterrichtung der Öffentlichkeit in Form einer Öffentlichkeitsbeteiligung, bei der die Unterlagen zum Raumordnungsverfahren einen Monat öffentlich ausliegen und die Bürger hierzu ihre Stellungnahme abgeben können.

3. Eckdaten des geplanten Möbelhauses

Das Möbelhaus wird mit einem hochwertigen Vollsortiment ausgestattet sein. Nach den ursprünglichen Vorstellungen des Betreibers im Jahr 2010 sollte die Verkaufsfläche des zukünftigen Möbel- und Einrichtungshauses 35.000 m² umfassen. Der Betreiber hat zwischenzeitlich eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 31.000 m² vorgenommen. Die reduzierten Verkaufsflächen betreffen die Sortimente Möbel / Küchenmöbel, Lampen und Teppiche.

Die unten stehende Tabelle stellt die Aufteilung der Verkaufsfläche auf die verschiedenen Sortimente dar (siehe Anlage 2).

1. Möbelvollsortiment (inkl. Küchenmöbel) (Wohnzimmer und Polstermöbel, Kleinmöbel, Rattan / Korb- möbel, Wohnen Exklusiv, Junges Wohnen, Schlafzimmer, Esszimmer, Jugendzimmer, Schlafsofas, Büromöbel, Garde- roben, Gartenmöbel, Küchen- und Badeinrichtungen)	90 %	28.000 m²
2. Nicht zentrenrelevante Randsortimente davon Lampen und Leuchten Teppiche	7 % 4 % 3 %	2.200 m² 1.200 m ² 1.000 m ²
3. Zentrenrelevante Randsortimente davon Haushaltswaren, Hausrat (inkl. Kleinlektrogeräte) Glas / Porzellan / Keramik (GPK) Geschenkartikel Bilder und Rahmen Heimtextilien	3 % 0,5 % 0,5 % 0,6 % 0,3 % 0,6 %	800 m² 150 m ² 150 m ² 200 m ² 100 m ² 200 m ²
1. – 3. Verkaufsflächen insgesamt	100 %	31.000 m²

Die Zuordnung der Sortimente zu zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt gemäß der Einzelhandelsanalyse 2007 für die Stadt Offenburg. Die zentrenrelevanten Randsortimente (z.B. Haushalt, Geschenke, Heimtextilien)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
30.05.2012

Betreff: Beteiligung am Raumordnungsverfahren zur Errichtung eines Möbelhauses ("Braun Möbel-Center") - Stellungnahme der Stadt Offenburg

sind auf 800 m² begrenzt und richten sich nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

Die Erschließung des Möbelhauses soll von der verlängerten B 3 / B 33 im Westen sowie von der Heinrich-Hertz-Straße im Osten erfolgen.

4. Bewertung des Vorhabens

Im Auftrag des Vorhabensträgers wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Möbelhauses erstellt. Die Methodik dieser Untersuchung ist mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband, der Industrie- und Handelskammer und dem Handelsverband abgestimmt. Die Untersuchung wurde bereits entsprechend den Anforderungen dieser Stellen überarbeitet und ergänzt.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung kommt in der Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass die raumordnerischen Anforderungen erfüllt werden (siehe auch Anlage 2). Zu den Auswirkungen des Vorhabens führt sie aus:

„Das Vorhaben mit 31.000 m² VK löst v. a. bei Möbeln, Teppichen und Leuchten beträchtliche Umsatzumverteilungen bei konkurrierenden Anbietern aus. Die höchsten Auswirkungen treten in Offenburg ein, wo im Möbelkernsortiment ca. 19 – 20 % sowie bei Leuchten und Teppichen ca. 18 – 19 % umverteilt werden. In den übrigen Teilen des Einzugsgebietes werden städtebaulich signifikante Werte nicht erreicht. Bei zentrenrelevanten Randsortimenten betragen die Umverteilungsquoten in einzelnen Städten max. 2 – 3 %, meist aber deutlich weniger.“

In Anbetracht der Wettbewerbskonstellation und der Tatsache, dass die betroffenen Anbieter ganz überwiegend außerhalb zentraler Lagen ansässig sind, ergeben sich aus dem Erweiterungsvorhaben keine wesentlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Folgen, auch nicht in der Stadt Offenburg. Die Innenstadt von Offenburg wird durch das Planobjekt im Möbel-, Leuchten- und Teppichsegment kaum berührt, da hier nur wenige relevante Fachanbieter ansässig sind. In einer Gesamtbetrachtung wird die Versorgungsqualität des Oberzentrums Offenburg mit Möbeln, Leuchten und Teppichen durch das Vorhaben deutlich gesteigert.

Auch in den übrigen Zentralen Orten im Einzugsgebiet werden Innenstadtlagen und Versorgungsstrukturen durch das Planobjekt nicht wesentlich beeinträchtigt. Negative verkehrliche Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist daher von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Wettbewerbs- und Versorgungsstruktur durch das Vorhaben auszugehen.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

074/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
30.05.2012

Betreff: Beteiligung am Raumordnungsverfahren zur Errichtung eines Möbelhauses ("Braun Möbel-Center") - Stellungnahme der Stadt Offenburg

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, die geplante Ansiedlung des Möbelhauses zu befürworten.

5. Weiteres Vorgehen

Die beim Regierungspräsidium eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Gemeinden, Behörden, Planungsträger und Verbände und die Äußerungen aus der Öffentlichkeit werden dem Projektträger, soweit erforderlich, zur Überprüfung bzw. Berücksichtigung zugeleitet.

Das Regierungspräsidium erstellt eine abschließende raumordnerische Beurteilung. Diese wird den am Verfahren Beteiligten übersandt und in den betroffenen Gemeinden zur Einsicht ausgelegt.

Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens kann bei einer positiven raumordnerischen Beurteilung das Änderungsverfahren des Bebauungsplans fortgesetzt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Standort des geplanten Möbelhauses
2. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Auszug aus den Unterlagen des Raumordnungsverfahrens)

Die Fraktionen erhalten jeweils die vollständigen Unterlagen des Raumordnungsverfahrens in Kopie.