

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 3“

Ka 0 / 151e

rechtskräftig seit: 08.10.2011



Gliederung

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2. Planungserfordernis.....	4
2.1 Planungsleitsätze.....	4
2.2 Planungsanlass.....	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2010	5
4. Verfahren	6
5. Angaben zum Plangebiet	7
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
5.2 Bestandssituation.....	7
5.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand	7
5.2.2 Verkehrserschließung	7
5.2.3 Ver- und Entsorgung	7
5.2.4 Landespflegerische Situation	7
5.2.5 Immissionsvorbelastung.....	7
5.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel.....	7
5.2.7 Bodentragfähigkeit	7
5.2.8 Archäologie	7
6. Planinhalt	8
6.1 Räumliche und funktionale Strukturen.....	8
6.2 Umsatzpotenzial im Kernsortiment.....	8
6.3 Sortimentsüberschneidungen im Kernsortiment der Einzelhandelsbetriebe	10
6.4 Verträglichkeit der Erweiterungsoption	11
6.5 Betrachtung der landesplanerischen Vorgaben.....	12
6.5 Zusammenfassende städtebauliche Beurteilung der Erweiterung	13
7. Umweltbericht/Umweltschutzmaßnahmen	15
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	15
9. Kosten und Finanzierung.....	16

Anlage

Raumordnerische Bescheid zur geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Einrichtungshauses Möbel Martin in Kaiserslautern vom 25.03.2010

Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eines Martin Möbelhauses in Kaiserslautern

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Europahöhe, Teiländerung 3“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um in den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Europahöhe“ gelegenen „Sondergebietsflächen Möbeleinrichtungshaus“ eine Ausweitung der Verkaufsflächen begrenzt auf die nicht zentrenrelevanten Möbelsortimente zuzulassen.

Durch die Möbel Martin GmbH & Co. KG aus Saarbrücken wurde eine **Erweiterung** des bestehenden Möbeleinrichtungshauses **um insgesamt 9.800 m² Verkaufsfläche** beantragt, so dass insgesamt maximal 35.000 m² Verkaufsfläche entstehen würden.

Das bestehende Möbelhaus von Möbel Martin in Kaiserslautern in der Europaallee umfasst derzeit rund 25.000 m² Verkaufsfläche wovon ca. 2.600 m² mit zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimenten¹ belegt sind. Im Bebauungsplan „Europahöhe“ sind die Randsortimente Hausrat und Geschenke auf 1.000 m², die Ergänzungssortimente Bettwaren, Haus-, Tisch- und Bettwäsche auf 800 m² sowie die Ergänzungssortimente Gardinen, Stoffe und Zubehör auf 800 m² begrenzt worden.

Es sind keine zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente² bei der Erweiterung geplant. Mit Hilfe des anzupassenden Bebauungsplanes soll der Standort „zukunftsicher“ gemacht werden und in Zukunft eventuell notwendige Verkaufsflächenerweiterungen im Möbelsortiment gesichert werden.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen soll durch eine Nutzung der im aktuellen Gebäudebestand vorhandenen Lagerflächen erfolgen. **Es sind keine baulichen Erweiterungen geplant.**

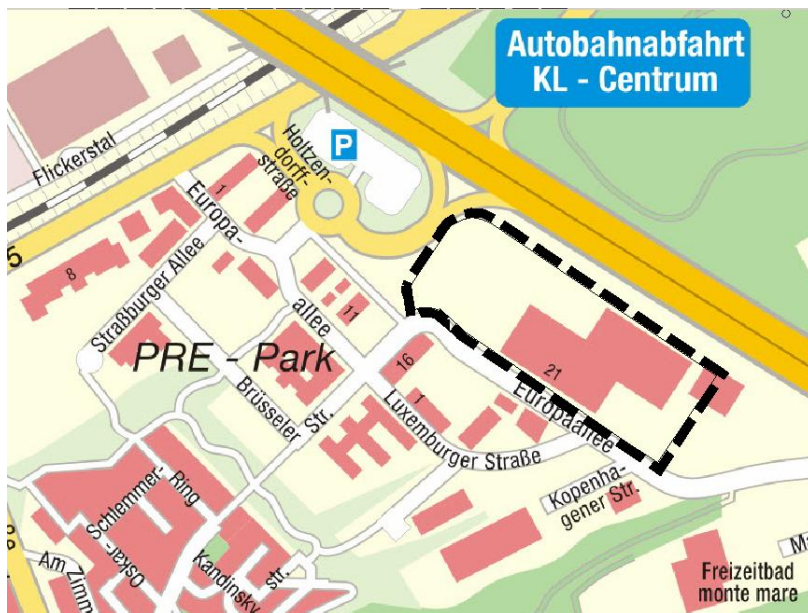
Nach der **Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern (2009)** liegt der Standort Möbel Martin innerhalb der so genannten Zone 2 und wird dort als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel im nicht-innenstadtrelevanten Bereich eingestuft. Hierfür sind nicht-zentrenrelevante Kernsortimente vorgeschrieben.

Mit der Erweiterung um 9.800 m² mit nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen wird die auf die nachhaltige Stärkung der Innenstadt ausgerichtete Entwicklungspolitik der Stadt Kaiserslautern für diesen Standort berücksichtigt.

Für das Vorhaben wurde durch die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen ein Verträglichkeitsgutachten für eine Erweiterung des Möbelhauses in Kaiserslautern erstellt³. Durch die Studie wurden die zu erwartenden Auswirkungen der **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** auf die vermutlich betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Standortes bewertet.

-
- 1 Zentrenrelevante Sortimente nach Definition der Stadt Kaiserslautern, vergleiche Einzelhandelskonzeption für die Stadt Kaiserslautern: Sortimentsliste Kaiserslautern gemäß der Einzelhandelskonzeption 2009. In der Einzelhandelskonzeption wurden auch Leuchten und Gardinen dem zentrenrelevanten Bereich zugeordnet.
 - 2 Die Definition der zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich aus dem gültigen Bebauungsplan am Standort. Eine Unterscheidung nach Randsortimenten (Hausrat und Geschenke) und Ergänzungssortimenten Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen, Stoffe und Zubehör) ist dort festgeschrieben.
 - 3 Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH;
„Verträglichkeitsgutachten für eine Erweiterung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eines Martin Möbelhauses in Kaiserslautern“, Fassung vom 07.12.2009
Begründung zum Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 3“
rechtskräftig seit: 08.10.2011

Der Bebauungsplan ist auf die Teilflächen der „Sondergebietsflächen Möbeleinrichtungshaus“ beschränkt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Europahöhe“, der seit dem 13.01.2000 rechtskräftig ist, im Bereich des „Sondergebiets - Möbeleinrichtungshaus“ abgeändert.



Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan

Das Plangebiet umgrenzt Teilflächen aus dem Bebauungsplan "Europahöhe" und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,5 ha.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Das Baugesetzbuch fordert die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, auch unter gebührender Berücksichtigung der Belange "Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5, Nr. 4) und der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" (§ 1 Abs. 5, Nr. 8) sowie die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Diesen Zielen soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

2.2 Planungsanlass

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um zum einen Angebote im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich zur Stärkung der oberzentralen Bedeutung der Stadt Kaiserslautern zuzulassen und gleichzeitig andererseits zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt bzw. City die bisherigen zentrenrelevanten Rand-

Begründung zum Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 3“
rechtskräftig seit: 08.10.2011

und Ergänzungssortimente auf ihrem heutigen Stand festzuschreiben.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (verbindlich seit 19.11.2008) ist Kaiserslautern als Oberzentrum mit oberzentralem Entwicklungsschwerpunkt dargestellt.

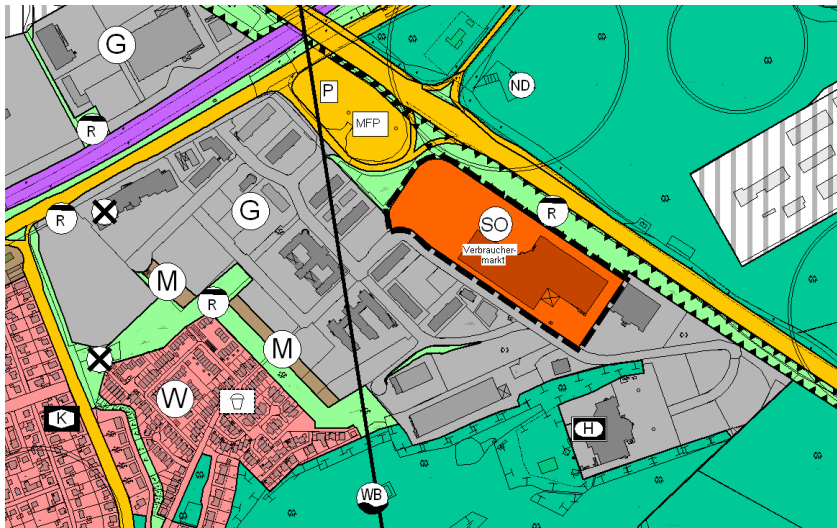
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsbereich dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet Sonderbaufläche Verbrauchermarkt dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 decken sich mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Europahöhe“ festgeschriebenen Nutzungen und der beabsichtigten Änderung.

4. Verfahren

Vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz

Zur Prüfung der Raumverträglichkeit der geplanten Erweiterung des Möbelhauses wurde durch die MeGeCon Immobilienentwicklung und -consulting e. K. im Auftrag des Möbelhauses Martin am 29.12.2009 die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung beantragt.

Nach Anhörung der Stadt Kaiserslautern und verschiedener Behörden hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt die raumordnerische Prüfung vorgenommen und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die von der Firma Möbel Martin in ihrem Einrichtungshaus in Kaiserslautern geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 9.800 m² auf insgesamt 35.000 m² durch die Umwandlung bisheriger Lagerflächen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn die zusätzliche Verkaufsfläche ausschließlich für das Kernsortiment Möbel zur Verfügung steht.

Die Festsetzungen des raumordnerischen Bescheids vom 23.06.1998 zu den maximalen Verkaufsflächen für die Rand- und Ergänzungssortimente (als Grundlage für die erstmalige Errichtung des Möbelhauses, welche in die Festsetzungen des Bebauungsplans „Europahöhe“ eingeflossen sind⁴), bleiben weiterhin bestehen.

Der Raumordnerische Bescheid vom 25.03.2010 wird Bestandteil der Abwägungsunterlagen und ist der Bebauungsplan-Teiländerung als Anlage beigefügt.

Umweltprüfung

Die Teiländerung 3 des Bebauungsplans „Europahöhe“ wird, da keine baulichen Erweiterungen geplant sind und die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan kann ohne Umweltbericht erstellt werden.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

Aus dem Plangebiet bzw. dem geänderten Planungsinhalt ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete und andere Landschaftsschutzgebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

⁴ Anmerkung der Stadtverwaltung Kaiserslautern
Begründung zum Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 3“
rechtskräftig seit: 08.10.2011

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

Die Situation ist durch den solitären Baukörper des Martin Möbelmarkts bestimmt.

5.2.2 Verkehrserschließung

Der Martin Möbelmarkt ist über die Europaallee an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Mit der geplanten Realisierung der Erweiterung des Gebiets nach Osten (Bebauungsplan Europahöhe, Erweiterung 1) soll eine zusätzliche Anbindung über die Straße Schweinsdell zur A 6 erreicht werden.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Flächen sind bereits vollständig erschlossen.

5.2.4 Landespflegerische Situation

Da keine baulichen Erweiterungen geplant sind, ist auch keine landespflegerische Bewertung anzustellen.

5.2.5 Immissionsvorbelastung

Die Belange des Immissionsschutzes sind bereits durch den Bebauungsplan „Europahöhe“ behandelt.

5.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Die Belange sind bereits durch den Bebauungsplan „Europahöhe“ behandelt.

5.2.7 Bodentragfähigkeit

Da keine neuen Bauvorhaben vorbereitet werden, sind keine neuen Gesichtspunkte zu behandeln.

5.2.8 Archäologie

Die Belange sind bereits durch den Bebauungsplan „Europahöhe“ behandelt.

6. Planinhalt

6.1 Räumliche und funktionale Strukturen

Sowohl die Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt als auch die Betriebe der Sonder- und Gewerbegebiete am Stadtrand hierbei auch Möbel Martin, erschließen ein ausgedehntes Einzugsgebiet. In der gesamten Region sind aufgrund der ländlich geprägten Struktur adäquate Wettbewerber kaum ansässig. Vergleichbare Innenstädte finden sich erst wieder in Saarbrücken, Karlsruhe oder in Ludwigshafen und Mannheim. Gleiches gilt für die großen Möbelhäuser, die erst wieder in Zweibrücken (Möbel Martin), in Saarbrücken, im Raum Karlsruhe oder im Rhein-Main-Gebiet bzw. in Mannheim-Ludwigshafen zu finden sind. Somit verfügen sowohl die Innenstadt von Kaiserslautern als auch Möbel Martin über einen ausgedehnten Potenzialraum mit Alleinstellungsposition, der zwar teilweise strukturschwach ist, jedoch schon aufgrund der absoluten Zahl der Einwohner eine ausreichende Tragfähigkeit sicherstellt.

6.2 Umsatzpotenzial im Kernsortiment

Die zu erwartenden Umsätze der Erweiterung in Kaiserslautern wurden im Verträglichkeitsgutachten des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH anhand durchschnittlicher branchenspezifischer Raumleistungen auf Basis eigener Erfahrungswerte sowie den Angaben aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern dargelegten Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur ermittelt.

Die Stadt Kaiserslautern geht von einem Flächenbestand im Möbelkernsortiment in der Größenordnung von 57.650 m² aus. Die Erhebung von Markt und Standort ergab einen Flächenbestand im Möbelkernsortiment von insgesamt 57.710 m². In der Innenstadt werden im Möbelkernsortiment 3.165 m² (Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern) bzw. 3.205 m² (Erfassung Markt und Standort) angeboten.

Im Möbelkernsortiment wird das Möbelhaus durch die geplante Erweiterung (Erweiterungsoption von 9.800 m²) eine Umsatzerwartung von insgesamt 11,8 Mio. Euro erzielen.

Das Projekt wird nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens rund 90 % seines Umsatzes aus dem beschriebenen Einzugsbereich binden. Rund 10 % des Umsatzes stammen von außerhalb des Einzugsbereiches aus diffusen Zuflüssen.

Es werden 2,2 Mio. Euro des zusätzlichen Möbelumsatzes von Verbrauchern mit Wohnsitz innerhalb der Zone 1 (Stadt Kaiserslautern) stammen. Dies entspricht einem Marktanteil von 4,5 % in der Zone 1.

Aus der Zone 2 werden 4,2 Mio. Euro zu dem Projekt fließen. Dies entspricht einem Marktanteil in der Zone 2 von durchschnittlich 3,1 %.

5 Der derzeitige Leerstand in der Fabrikstraße 47 wurde mit 8.000 m² Verkaufsfläche in Abzug gebracht.

Begründung zum Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 3“
rechtskräftig seit: 08.10.2011

Aus der im Hinblick auf die Potenzialmenge größten Zone, der Zone 3 werden ebenfalls 4,2 Mio. Euro zufließen, was einem Marktanteil innerhalb der Zone 3 von 1,5 % entspricht.

Damit kann die Möbelmarkterweiterung einen zusätzlichen Marktanteil von insgesamt durchschnittlich 2,3 % im Einzugsbereich erzielen.

6.3 Sortimentsüberschneidungen im Kernsortiment der Einzelhandelsbetriebe

Da Möbel Martin nicht der einzige Anbieter von Möbelsortimenten in Kaiserslautern ist, ist eine Darstellung der Sortimentsüberschneidungen bzw. der örtlichen Konkurrenzsituation erforderlich. Im Stadtgebiet von Kaiserslautern sind nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (siehe Tabelle 6) im Kernsortimentsbereich von Möbel Martin, der die Sortimentsgruppen Möbel, Leuchten, Teppiche, Gardinen umfasst, 57.710 m² Verkaufsfläche ansässig. Ohne Möbel Martin sind dies 32.210 m² Verkaufsfläche.

Tabelle 1 Bestandsverkaufsflächen im Möbelkernsortiment in Kaiserslautern (ohne Möbel Martin)

Städtischer Bereich	Verkaufsfläche in m ²
Innenstadt	3.205
Bereich West (Ergänzung Innenstadt, Kaiser-, Pariser-, Merkurstraße)	26.745
übrige Lagen (Danziger-, Mainzer Straße, sonstige)	2.260
Gesamt	32.210

Im westlichen Bereich des Stadtgebietes Kaiserslauterns mbH (siehe Tabelle 7), also dem Bereich um das Gewerbegebiet West mit den Straßenzügen Kaiserstraße, Pariser Straße und Merkurstraße, einschließlich des Ergänzungsbereiches der Innenstadt (knapp 1.800 m²) sind Betriebe mit insgesamt 26.745 m² ansässig, die in mehr oder weniger intensiver Konkurrenz zu Möbel Martin stehen.

Tabelle 2 Betriebe mit mehr als 1.000 m² im westlichen Stadtgebiet

Betrieb	Straße
Möbelfundgrube	Denisstraße 7
Citypolster	Merkurstraße 28
Domäne	Merkurstraße 62
Lederland	Merkurstraße 64
Interia	Merkurstraße 4
Kober	Pariser Straße 86

Daneben sind kleinere Betriebe wie Das Küchenhaus, Matratzen Concord in der Merkurstraße, Bettkasten, Mfo, Römer Office Center, Matratzen Concord in der Pariser Straße und United Furniture in diesem Bereich ansässig. In den übrigen Lagen des Stadtgebietes sind insgesamt 2.260 m² mit Möbelkernsortimenten ansässig. Hier stellt Möbel Karch in zwei Gebäuden die größten Verkaufsflächeneinheiten mit mehr als 2.000 m². Daneben sind noch kleinere Betriebe wie Küchen Straub, und Matratzen Concord in der Mainzer Straße ansässig.

Die 3.205 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt von Kaiserslautern werden, mit Ausnahme von Betten Ziegler, der allerdings nur marginal vom Kernsortiment Möbel Martins betroffen ist, von kleineren Betrieben belegt. Hier sind in der Eisenbahnstraße die Sterl Manufaktur, Tradition der France und der Gardinenshop zu nennen. In der Kerststraße ist neben Betten Ziegler noch die Kleine Polsterei ansässig. Ansonsten finden sich noch Fuchs, Das kleinste Möbelhaus in Kaiserslautern und Creatives Wohnen Bohnhorst in der Innenstadt.

Begründung zum Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 3“
rechtskräftig seit: 08.10.2011

Alle Betriebe, mit Ausnahme von Fuchs und Betten Ziegler überschreiten nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH die Fachgeschäftsgröße nicht. Alle sind in irgendeiner Weise spezialisiert und heben sich vom Sortiment eines großen Möbelhauses wie Möbel Martin ab.

Möbel Martin belegt derzeit 25.500 m² Verkaufsfläche. Das sind 34 % von den insgesamt 73.275 m² Verkaufsfläche mit Möbelkernsortiment in Kaiserslautern. Nach der Erweiterung wird der Verkaufsflächenanteil auf 42 % steigen.

Aufgrund der großen räumlichen Reichweite von Möbel Martin, über die die örtlichen Wettbewerber nicht alle verfügen, werden nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH jedoch weniger als 20 % des Umsatzes von Möbel Martin durch die Einwohner aus dem Stadtgebiet erzielt.

6.4 Verträglichkeit der Erweiterungsoption

Das Projekt in der geplanten Endgröße fügt sich in die vorhandene Einzelhandelsstruktur ein.

- Der Standort ist hervorragend geeignet für die Erweiterung eines großflächigen Möbelhauses.
- Die Erreichbarkeit des Standortes sowohl mit Öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr sichert einen reibungslosen Ablauf der Standortlogistik.
- Der Standort Möbel Martin hat bislang bereits die Einzelhandelsstruktur im Möbelsektor in Kaiserslautern maßgeblich geprägt. Durch die geplante Erweiterung wird die strukturprägende Funktion des Möbelhauses für die Standortgemeinde Kaiserslautern und die Region weiter gestärkt und die Zukunftsfähigkeit des Standortes mit der geplanten Erweiterungsoption sichergestellt.

Durch die Erweiterungsoption um knapp 10.000 m² werden die örtlichen und regionalen Strukturen in ihren Größenverhältnissen zueinander sowie in ihrer Versorgungsrolle im Einzugsbereich nicht wesentlich verändert. Damit fügt sich das Projekt in seiner erwarteten Gesamtgröße in die vorhandenen Markt- und Einzelhandelsstrukturen ein (siehe Kapitel 5.3 des Verträglichkeitsgutachtens).

Die Auswirkungen der Erweiterung der Kernsortimentsfläche wären nach der einschlägigen Rechtsprechung städtebaulich relevant, wenn Umsatzumlenkungen verursacht würden, die die 10 - 20 %-Marke deutlich überschreiten würden. Dies ist (wie die Tabelle 8 des Verträglichkeitsgutachtens zeigt) bei weitem nicht der Fall.

Es werden nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH lediglich Konkurrenzwirkungen erzeugt, die auf Grundlage des hohen vorhandenen Potenzials im Einzugsbereich durch marktanpassende Maßnahmen der betroffenen Betriebe kompensiert werden können. Zu diesen Maßnahmen zählen, neben dem klassischen Standortmarketing, vor allem die Sortimentsanpassung, die Zielgruppenorientierung, die Spezialisierung, die Preisanpassung oder auch die Markenorientierung.

Die vorhandenen Möbelanbieter in Kaiserslautern profitieren nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH bereits heute von der großen Reichweite von Möbel Martin durch Kopplungseffekte. Eine entsprechende Sortimentsspezialisierung auf Bereiche, die Möbel Martin nicht führt, verbunden mit entsprechenden Marketingmaßnahmen, kann dazu beitragen diese Kopplungseffekte zu verstärken.

Begründung zum Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 3“
rechtskräftig seit: 08.10.2011

Die Umsatzzumlenkungen, die durch die Erweiterung des Möbelkernsortimentes bei Möbel Martin zu erwarten sind, verteilen sich weitgehend auf den Einzugsbereich. Nur 25 % der Umsatzerwartung der Erweiterung werden nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH überhaupt bei den Anbietern im Stadtgebiet von Kaiserslautern wirksam.

Von diesen 3,0 Mio. Euro betreffen weniger als 0,2 Mio. Euro die Innenstadt und ihren Erweiterungsbereich. Der Rest von rund 2,8 Mio. Euro wird als Konkurrenzwirkung bei den genannten Betrieben in der Außenstadt Kaiserslauterns wirksam.

Die Erweiterung des Möbelkernsortimentes einschließlich der nicht zentrenrelevanten Randsortimente um knapp 10.000 m², ist mit Umlenkungsquoten zwischen 2,5 % und 4,8% als verträglich für die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen einzustufen.

Selbst in der Worst-Case-Rechnung (vgl. Kapitel 5.3 des Verträglichkeitsgutachtens), der Simulation der gesamten, auch bereits vorhandenen Flächen, auf die Einzelhandelsstrukturen zeigt sich nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH die städtebauliche Verträglichkeit des Projektes und dessen Erweiterung. Im Kernsortiment werden keine Umsatzzumlenkungen erreicht, die mehr darstellen als eine marktwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Konkurrenzwirkung.

Eine städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung des Kernsortimentes wurde sowohl für die Innenstadt als auch für alle anderen Angebotsstandorte in Kaiserslautern und dem Einzugsbereich nachgewiesen.

6.5 Betrachtung der landesplanerischen Vorgaben

Auf der Grundlage des LEP IV werden die, für die Erweiterung des bestehenden großflächigen Möbeleinzelhandelsbetriebes Möbel Martin in Kaiserslautern notwendigen, landesplanerischen Vorgaben kurz beleuchtet.

Zentralitätsgebot (Z 57)

Das Zentralitätsgebot sichert die Zuordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Orten. Da es sich bei Kaiserslautern um ein Oberzentrum mit den dazugehörigen Versorgungsaufgaben handelt, ist ein Möbelhaus dieser Größenordnung hier anzusiedeln bzw. zu erweitern. **Das landesplanerische Zentralitätsgebot wird ohne Einschränkungen eingehalten.**

Ergänzungsstandorte (Z 59)

Dieses Ziel dient der Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche. Da es sich bei dem untersuchten Unternehmen um einen bestehenden Betrieb handelt und die Planung der Flächenerweiterung keine zentrenrelevanten Sortimente umfasst sind die **Vorgaben der Landesplanung eingehalten.**

Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)

Durch die Ansiedlung der Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde (hier Kaiserslautern) noch die Versorgungsbereiche benachbartem zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Verträglichkeit der Erweiterung wurde nachgewiesen. **Das landesplanerische Nichtbeeinträchtigungsverbot wird daher eingehalten.**

6.5 Zusammenfassende städtebauliche Beurteilung der Erweiterung

Ökonomischer Ausgangspunkt

Möbel Martin ist in Kaiserslautern der wichtigste Versorger mit Sortimenten des langfristigen Bedarfs im Bereich Möbel. Von den derzeit insgesamt 73.275 m² Verkaufsfläche (Möbel- und Randsortimente) in Kaiserslautern stellt Möbel Martin 25.200 m², was einem Flächenanteil von 34,4% des entsprechenden Angebotes in Kaiserslautern entspricht. Damit verfügt Möbel Martin über eine Angebotsdominanz, aber keine marktbeherrschende Stellung, in Kaiserslautern. Diese Dominanz wirkt nicht nur in Kaiserslautern sondern zieht erhebliche Kaufkraftanteile aus einem ausgedehnten Einzugsbereich, der den Einzugsbereich der Innenstadt in seiner räumlichen Ausdehnung deutlich übertrifft, in das Stadtgebiet von Kaiserslautern. Durch Möbel Martin werden erhebliche Kaufkraftmengen aus dem Umland nach Kaiserslautern gelenkt und das in Sortimentsbereichen, die im Wesentlichen nicht in der Innenstadt ansässig sind.

Die allgemeine Entwicklung des Einzelhandels ist in den vergangenen Jahren zu immer größeren Versorgungseinheiten gegangen. Das trifft für Lebensmittelmärkte ebenso zu wie für Drogeriemärkte, Fachmärkte und auch Möbelhäuser. Hintergrund dieser Entwicklung ist meist eine wirtschaftlichere Gestaltung der Betriebsabläufe und nicht zuletzt die Anpassung an Verbrauchererfordernisse und -wünsche. Speziell im Möbelhandel erfordert die Notwendigkeit einer attraktiven Warenpräsentation enorme Ausstellungsflächen. Die laufend wachsende Sortimentsbreite und -tiefe erfordert letztlich immer mehr Verkaufsfläche.

Die geplante Erweiterungsoption um insgesamt rund 10.000 m² Verkaufsfläche sichert dem Möbelstandort Kaiserslautern auch für die Zukunft den Spitzenplatz in der Region. Dabei liegt das primäre Ziel der Erweiterungsmaßnahme in der Sicherung der jetzigen Spitzenposition, weniger in der Ausweitung der Marktposition. So wird nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH durch die Erweiterung nicht zwangsläufig mit spürbar höheren Kundenzahlen gerechnet.

Die Marktdominanz in der Möbelbranche (34,4 % der Verkaufsfläche entfällt auf Möbel Martin) würde durch diese Erweiterung gestärkt (nach der Erweiterung 42 %), jedoch nicht marktbeherrschend werden. Die heute schon vorhandenen Markthierarchien (das nächst größere Möbelhaus in Kaiserslautern verfügt über knapp 7.000 m² Verkaufsfläche) würden nach Angaben des Verträglichkeitsgutachtens des Büros Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH nicht wesentlich verändert.

Städtebauliche Konsequenz

Möbel Martin liefert trotz Überschneidungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, einen essentiellen Beitrag zur Sicherung der oberzentralen Funktion der Stadt Kaiserslautern. **Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort Möbel Martin wichtiger Bestandteil der oberzentralen Versorgung der Bevölkerung in Stadt und Umland mit Gütern des periodischen und seltenen Bedarfs.**

Aufgrund des fortschreitenden wirtschaftlichen Wandels müssen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Möbel Martin am Standort angepasst werden. Dies ist eine städtebauliche Maßnahme zur Zukunftssicherung der oberzentralen Funktion Kaiserslauterns. **Die Möglichkeit zur künftigen Erweiterung der Verkaufsflächen ist notwendig, um ein unternehmerisches Handeln am Standort Kaiserslautern sicherzustellen. Für die Beibehaltung des oberzentralen Versorgungsniveaus in der Zukunft liegt eine optimale Anpassung an die Marktgegebenheiten auch im öffentlichen Interesse.**

Wie die Einzelhandelserhebungen im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption 2009 gezeigt haben, ist im Vergleich zu der Erhebung aus dem Jahr 2001 (Datenbasis 1999) durch das Büro Acocella eine deutliche Veränderung der Sortimente in der Innenstadt bzw. City eingetreten.

Zuwächse zeigen sich bei der im Jahr 2001 nicht separat erfassten Branche Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel und dem Bereich Spielwaren, Musikinstrumente. Dem stehen **deutliche Verluste in den Sektoren Hausrat/Geschenkartikel, Teppiche/Gardinen/Deko, Möbel, Unterhaltungselektronik und Foto/Optik/Akustik** gegenüber.

Diese Rückgänge in der Innenstadt bzw. City können wohl primär den am Stadtrand angesiedelten Fachmärkten zugeschrieben werden. Die Sortimente Möbel, Hausrat/Geschenkartikel, Teppiche/Gardinen/Deko finden sich Martin Möbelmarkt.

Ein Vergleich der Ergänzungssortimente des Martin Möbelmarkts mit dem Angebot in der Innenstadt zeigt die besondere Brisanz:

- das Sortiment Bettwaren/Bettwäsche entspricht ca. einem Drittel der Flächen der Innenstadt;
- das Sortiment Gardinen, Stoffe und Zubehör entspricht ca. der Summe der in der Innenstadt bestehenden Ladengeschäfte;
- Hausrat und Geschenkartikel werden auf einer Fläche angeboten, die etwa einem Drittel der Verkaufsflächen der gesamten Innenstadt entsprechen.

Der überwiegende Anteil der freigesetzten Verkaufsflächen in der Innenstadt bzw. City **findet sich heute in Folgenutzungen, die in der Einzelhandelskonzeption 2009 in der Rubrik „Sonstige Sortimente“ erfasst sind. Hier finden sich in der Hauptsache: „Nippes“, 1-€Läden, Erotik und Kioskartikel.**

Um diese Trading-down-Effekte nicht weiter zu verstärken, wird die geplante Erweiterung des Martin Möbelhauses auf die Kernsortimente beschränkt.

Die Ergänzungs- und Randsortimente bleiben unverändert. Ebenso werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die als Randsortimente bestehenden Verkaufsflächen im Bereich Leuchten Teppiche und Sicht- und Sonnenschutz (Rollläden, Markisen) entsprechend dem heutigen Stand nun als Obergrenze festgeschrieben.

Unter der Berücksichtigung vorhandener Kontingente an Verkaufsflächen ergeben sich somit folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen:

Hauptsortiment Möbel Bestand	21.800 m ²
Erweiterung Möbel	9.800 m ²
<u>darin enthalten:</u>	
(Teppiche)	
(Sicht- und Sonnenschutz (Rolläden, Markisen))	
Leuchten (in der Vergangenheit im Hauptsortiment mit geführt)	800 m ²
Ergänzungssortiment Bettwaren, Bettwäsche und Haus-/Tischwäsche	800 m ²
Ergänzungssortiment Gardinen, Stoffe und Zubehör	800 m ²
Innenstadtrelevantes Randsortiment wie Hausrat und Geschenkartikel (Haushaltswaren; Glas, Porzellan, Keramik; Schneidwaren, Bestecke; Geschenkartikel; Kunstgewerbe/Bilder)	1.000 m ²
Gesamtsumme	35.000 m²

7. Umweltbericht/Umweltschutzmaßnahmen

Mit dem Vorhaben sind keine Neuversiegelungen verbunden.

Eine potenzielle Verkehrszunahme kann an dem Standort durch die Nähe zu den Anschlusspunkten an die A6 auftreten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

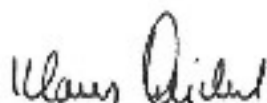
Das Vorhaben liegt in privater Zuständigkeit. Direkte Folgemaßnahmen der öffentlichen Hand sind nicht notwendig.

9. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Bebauungsplans fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

15.10.2010



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

15.10.2010



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

18.10.2010




Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

4.10.2011



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister