

Top:

Beschlussvorlage Fürstenau FB 5/025/2022

Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.06.2022	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
28.06.2022	Stadtrat	Entscheidung

Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Fürstenau

Die Fa. JYSK, ehem. Dänisches Bettenlager, plant die Erweiterung ihres Standortes im Aue-Center in Fürstenau. Erweiterungsanlass ist die geplante Ausweitung des (Polster-) Möbelsortiments. Die derzeitige Verkaufsfläche beträgt 799 m² und soll auf 950 m² vergrößert werden. Ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800m² handelt es sich um ein großflächiges Gewerbe i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig ist (näheres dazu in der Sitzung des Planungs- Bau- und Umweltausschusses am 21.06.2022). Zudem ist eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Osnabrück erforderlich. In die Vorprüfung eines solchen Verfahrens ist die Stadt Fürstenau gemeinsam mit der Fa. JYSK und dem zuständigen Sachbearbeiter des LK Osnabrücks bereits eingestiegen.

Laut Landesraumordnungsprogramm können neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment zwar auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen errichtet werden, dürfen hier aber lediglich 10% innenstadtrelevantes Sortiment anbieten. Mit Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Fürstenau (EHEK) im Jahr 2019 (s. Anlage) wurde eine entsprechende „Fürstenauer Liste“ (S. 41 des EHEK) zu zentrenrelevanten Sortimenten definiert.

Vor Inkrafttreten dieses Konzepts, also auch zum Zeitpunkt der Ansiedlung des Dänischen Bettenlagers im Jahr 2018, galt demnach noch die Sortimentsliste des Regionalen Raumordnungsprogramms - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010. Diese beiden Sortimentslisten unterscheiden sich insbesondere im Bereich Haus- und Heimtextilien. Aufgrund der nun geltenden „Fürstenauer Liste“ würde sich bei der geplanten Sortimentsliste von JYSK eine Überschreitung der 10% ergeben. Die Fa. JYSK ist bereit, ihr Sortiment an verschiedenen Punkten anzupassen, jedoch ist eine Unterschreitung der 10%, da hierbei auch anteilig die Verkehrswege, Gänge und der Kassenbereich berücksichtigt werden müssen, nicht umsetzbar.

Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau (S. 43 des EHEK) geht hervor, dass die Verkaufsflächenanteile des zentralen Versorgungsbetriebes auf Sortimentsebene im Bereich Haus- und Heimtextilien zwischen Innenstadt (46%) und dem sonstigen Gebiet (54%) zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts relativ ausgeglichen war. In der Innenstadt führt das inhabergeführte Fachgeschäft Ludlage Home die Sortimente als Hauptsortiment, im sonstigen Stadtgebiet wurden diese bei Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von Anbietern wie dem Dänischen Bettenlager oder Matratzen Concord im Randsortiment geführt. Um für dieses Sortiment planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten zu haben und um das im Jahr 2019 bestandene Gleichgewicht beibehalten zu können, wurde das Sortiment Haus- und Heimtextilien in der Stadt Fürstenau als zentrenrelevant eingestuft.

Da Matratzen Concord mittlerweile den Standort in Fürstenau aufgegeben hat, führt derzeit lediglich die Fa. JYSK das Sortiment Haus- und Heimtextilien, als Randsortiment, im sonstigen Stadtgebiet. Aus der vorgelegten neuen Sortimentsliste ist außerdem ersichtlich, dass JYSK die Verkaufsfläche im Bereich Haus- und Heimtextilien nicht vergrößert, da sich die geplante Erweiterung hauptsächlich auf das Möbelangebot erstreckt. Somit würde es auch bei geringfügiger Überschreitung der 10% Zentrenrelevanz im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts durch die Fa. JYSK nicht zu einem Ungleichgewicht im Bereich Haus- und Heimtextilien zwischen Innenstadt und sonstigem Stadtgebiet kommen. Durch den Wegfall des Angebots von Matratzen Concord bildet das Sortiment der Fa. JYSK demnach im Vergleich zum Angebot in der Innenstadt derzeit einen deutlich untergeordneten Stellenwert im Bereich Haus- und Heimtextilien.

Diese Auffassung wird vom Landkreis Osnabrück geteilt. Jedoch würde eine raumordnerische Beurteilung aufgrund der aktuellen Formulierungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau zu einem negativen Ergebnis führen. Um der Fa. JYSK die geplante Erweiterung zu ermöglichen wäre also eine konzeptionelle Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes notwendig.

Im Rahmen der Beratungen und der Beschlussfassungen zum Einzelhandelsentwicklungskonzept im Jahr 2019 wurde ebenfalls festgehalten, dass das EHEK zwar grundsätzlich bindend ist, jedoch einzelne Projekte auch weiterhin einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

M o o r m a n n
Fachdienst I

Beschlussvorschlag:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenau ist im Bereich Zentrenrelevanz von Haus- und Heimtextilien anzupassen.

P o h l k a m p
Fachbereich 5

W a g e n e r
Fachdienst II

W ü b b e l
Stadtdirektor

Anlage