

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Großflächiges Einzelhandelsvorhaben in Nachbarstädten
Projekt Quartier Ruhr-Aue in Herdecke
Antrag auf Regionalen Konsens

Beratungsfolge:

03.11.2010 Stadtentwicklungsausschuss
03.11.2010 Bezirksvertretung Hagen-Nord
04.11.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Zustimmung zum Antrag auf regionalen Konsens der Stadt Herdecke.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.

Kurzfassung

Die Stadt Herdecke plant die Errichtung eines Einkaufszentrums im Rahmen des Projektes „Ruhr-Aue“.

Der Konsensantrag im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) liegt vor.

Begründung

Ausgangssituation / Intention des REHK

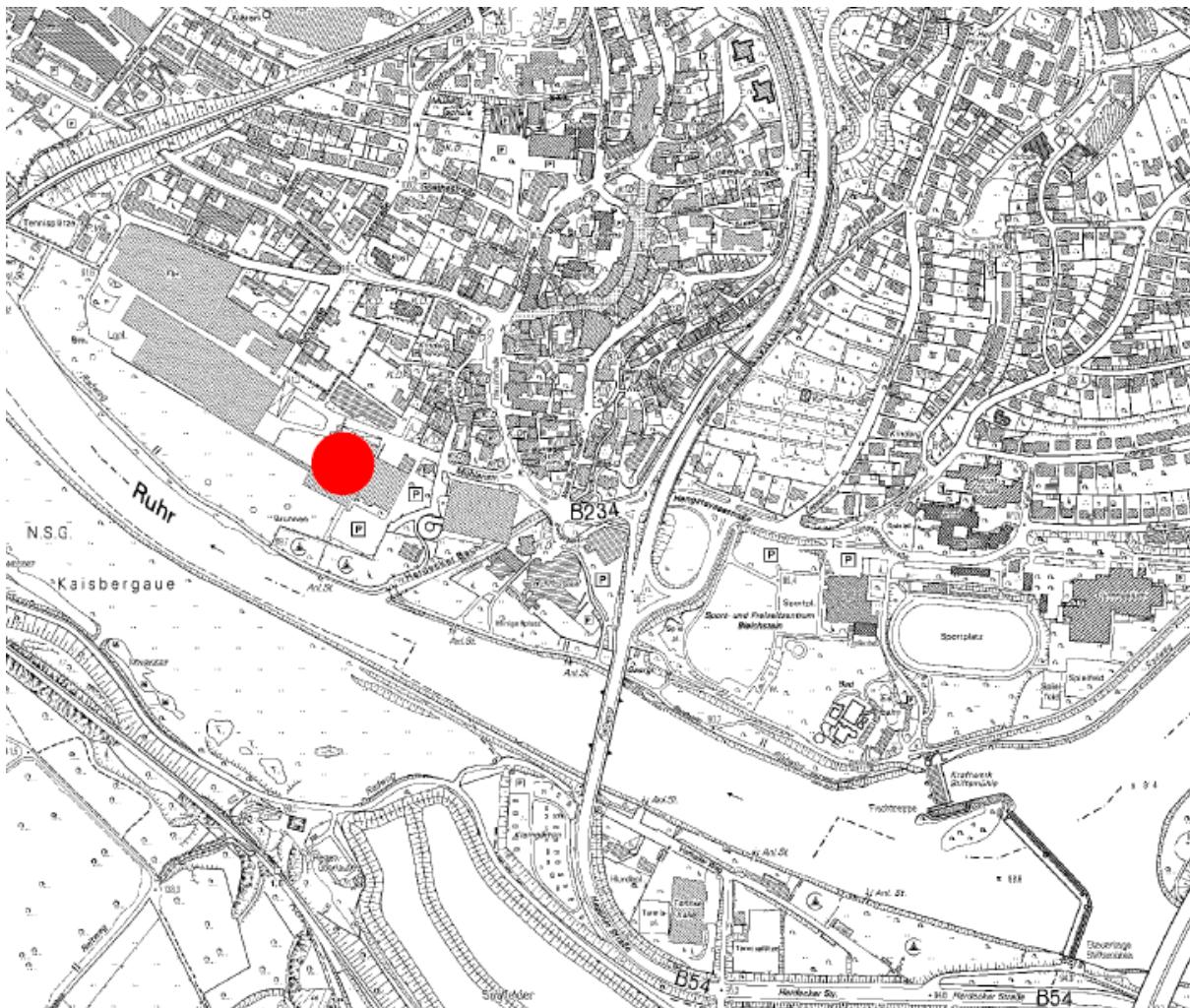
Seit 2001 besteht der Kooperationskreis im östlichen Ruhrgebiet, der gemeinsam getragene Ziele sowie standardisierte Verfahren zur Beurteilung und ein hohes Maß an Transparenz bei Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels in den Vordergrund stellt. Den geänderten Rahmenbedingungen und dem Druck auf die Versorgungszentren durch Ansiedlungen von großflächigen Betrieben an falschen Standorten soll gemeinsam in der Region begegnet werden. Mit der Unterzeichnung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes wird das Ziel verfolgt, einen Beitrag zur Sicherung der Versorgungsstrukturen in der Region zu leisten. Oberste Priorität hat dabei die Stärkung der Innenstädte und die Sicherung der Nahversorgung. Bestandteil des Konzeptes ist u. a. die Festlegung und räumliche Abgrenzung regional bedeutsamer zentraler Versorgungsbereiche und ergänzender Standorte für Möbel- und Einrichtungshäuser, Baumärkte und Gartencenter. Die Ansiedlungen regional bedeutender Einzelhandelsbetriebe sollen nach klaren Kriterien bewertet und die Projekte unter den beteiligten Kommunen abgestimmt werden. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien erfolgt ein „Regionaler Konsens“ für entsprechende Planungsvorhaben.

Im Rahmen der Vereinbarungen zum „Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) hat die Stadt Herdecke einen Antrag auf regionalen Konsens gestellt.

Ansiedlungsvorhaben / Sachstand

Wie bereits zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (2007) erläutert, soll auf dem Gelände des ehemaligen Produktionsbetriebes „Westfalia-Surge“ in Herdecke ein neues Stadtquartier für Wohnen, Einkaufen und Freizeit entstehen. Damit ist auch der Anspruch verbunden, die bislang unzureichende Ausstattung der Stadt Herdecke mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten zu verbessern.

Lage im Stadtgebiet von Herdecke



Das Areal wurde bereits in der REHK - Fortschreibung als Erweiterungsfläche des städtebaulich und topographisch begrenzt tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches eingestuft, soweit die funktionale Anbindung an den vorhandenen Einzelhandelsbesatz gelingt.

Als wesentliche Veränderung gegenüber der damaligen Situation hat sich die Aufgabe des damals noch vorhandenen Warenhauses Hertie (vorher Karstadt) ergeben, der mit rd. 3.500 m² Verkaufsfläche der bei weitem größte Anbieter der ansonsten sehr kleinteilig strukturierten Innenstadt war. Die Nachnutzung des ehemaligen Hertie-Hauses erfolgt auf nahezu gleicher Verkaufsfläche durch das im Bau befindliche "Mühlen-Center", das sich im Wesentlichen aus dem verlagerten Supermarkt Kaufpark (bisher ca. 150 Meter südöstlich gelegen), einem Drogeriemarkt (dm) und einem Lebensmitteldiscounter (Lidl) zusammensetzt.

Das Planvorhaben „Ruhr-Aue“ schließt sich unmittelbar westlich an das „Mühlen-Center“ an, wird jedoch über eine zentrale Parkierungsanlage separat erschlossen. Es ist als einheitlich geplantes Einkaufszentrum einzustufen, dessen maximal zulässige Verkaufsfläche und Sortimentsaufteilung im Rahmen der Bauleitplanung geregelt wird.

Es besteht aus insgesamt 5 mehrgeschossigen Baukörpern mit unterschiedlichen Nutzungskomponenten, darunter insbesondere

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Büro / Dienstleistungsbetrieben / Arztpraxen
- Freizeiteinrichtungen (Fitness, Bowling)
- Wohnungen (z. T. speziell für Senioren)

Plan des städtebaulichen Entwurfes, s. Anhang.

Die Verkaufsfläche wird auf insgesamt max. 7.700 m² begrenzt, weiterhin gelten nach der vorgesehenen Planung folgende Obergrenzen für einzelne Sortimentsbereiche:

• Nahrungs- und Genussmittel	max. 2.500 m ² VKF
• Bekleidung / Wäsche	max. 2.000 m ² VKF
• Schuhe	max. 900 m ² VKF
• Sport / Fahrräder / Camping	max. 800 m ² VKF
• Elektrogeräte / Leuchten / Unterhaltungselektronik	max. 2.000 m ² VKF
• Sonstige Sortimente in der Summe	max. 1.600 m ² VKF

Regionalverträglichkeit und regionaler Konsens

Das REHK gibt betriebsformenspezifische Prüfschemata zur Erzielung des regionalen Konsenses vor.

Um die Voraussetzungen für den Regionalen Konsens nachzuweisen, ist zu differenzieren zwischen den nahversorgungsrelevanten und den zentrenrelevanten Sortimenten, für die unterschiedliche Kriterien vereinbart wurden.

Vor diesem Hintergrund bittet die Stadt Herdecke um Regionalen Konsens für folgende Teilvorhaben:

1. Verbrauchermarkt

Standort in einem regional bedeutsamen zentralen Versorgungsbereich

Regionaler Konsens ist zu erwarten, wenn der erwartete Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten rechnerisch 35% des entsprechenden Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht übersteigt.

Im Rahmen des Vorhabens „Ruhr-Aue“ soll ein Verbrauchermarkt realisiert werden. Geplant ist eine Verlagerung und Erweiterung des bislang nördlich der Altstadt angesiedelten Edeka-Marktes, dessen Verkaufsfläche und Standortqualität nicht mehr aktuellen Ansprüchen genügt. Ein neues „E-Center“ könnte auf der zulässigen Fläche max. rd. 10 Mio. € realisieren und bliebe damit deutlich unterhalb der maximal konsensfähigen Größe (19,6 Mio. €).

Dieser Nachweis wurde für die geplante Größenordnung erbracht und gutachterlich belegt, die Zahlen liegen vor.

Fazit:

Die Voraussetzungen für den Regionalen Konsens sind für den Verbrauchermarkt in jedem Fall erfüllt. In der Summe können auch die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ insgesamt auf den maximal zulässigen Flächen keine Umsatzleistung erreichen, die über 35 % der entsprechenden Kaufkraft in Herdecke liegt.

2. Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt Standort in einem regional bedeutsamen zentralen Versorgungsbereich

Regionaler Konsens ist grundsätzlich zu erwarten, wenn das Vorhaben weder in einzelnen Sortimentsbereichen noch insgesamt eine Umsatzleistung erreichen wird, die der gesamten entsprechenden Kaufkraft im zu versorgenden Gebiet entspricht.

Für die geplanten zentrenrelevanten Sortimente (s. o.) besteht in Herdecke eine Kaufkraft von 30,2 Mio. €, der erwartete Unsatz des Projektes beträgt 25,5 Mio. €.

Differenzierte Berechnungen für die einzelnen Sortimente und Umsatzleistungen liegen vor.

Fazit:

Das Planvorhaben „Ruhr-Aue“ erfüllt auch mit seinen zentrenrelevanten Verkaufsflächen die Voraussetzungen für Regionalen Konsens.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:** _____ **Anzahl:** _____
