

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:**

63 Bauordnungsamt

**Betreff:**

Planung eines Sportfachmarktes der Fa. Decathlon in Vorhalle, Weststraße 4.

**Beratungsfolge:**

25.01.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
01.02.2011 Stadtentwicklungsausschuss  
02.02.2011 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
17.02.2011 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes nach § 36 in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.  
Zur weiteren Steuerung des Einzelhandels im östlichen Bereich Vorhalles wird die Verwaltung beauftragt, für die nächste Beratungsrunde die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

**Kurzfassung**

Die Firma Decathlon beabsichtigt in Hagen-Vorhalle einen großflächigen Sportfachmarkt zu errichten. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit und Kompatibilität mit den geltenden Einzelhandelskonzepten ist zu prüfen und zu bewerten.

**Anlass**

Die Firma Decathlon beabsichtigt in Hagen-Vorhalle, an der Weststraße (bislang Uni-Polstermöbel) einen Fachmarkt für Sportartikel zu eröffnen. Da die Märkte grundsätzlich großflächig auftreten und Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bevorzugen, sind ihre Genehmigungsfähigkeit zu prüfen und mögliche städtebauliche Auswirkungen zu bewerten.

Dabei ist grundsätzlich zu entscheiden, ob eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB besteht oder ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, um die Einzelhandelsentwicklung gemäß der bisherigen Ziele des Einzelhandelskonzeptes zu steuern.

**Exkurs: Besonderheit der Firma Decathlon**

Die Fa. Decathlon betreibt europaweit Sportmärkte und expandiert derzeit auch in Deutschland. Spezifische Merkmale der Firmenkonzeption sind das umfangreiche Angebot von ca. 65 Sportarten, auch Randsportarten, die in üblichen Fachmärkten weniger vertreten sind und die großzügigen Präsentations- und Aktionsflächen.

Das umfangreiche Sortiment der Fa. Decathlon spricht eine breite Zielgruppe an, dazu gehören insbesondere preisbewusste Einsteiger, die am Anfang nicht so viel investieren wollen. Die Flächenaufteilung unterscheidet sich deutlich von marktüblichen Konzepten. Die Präsentation der Artikel erfolgt nach Themen (nicht nach Sortimenten). Die Besonderheit stellt der überproportional große Anteil an Ausstellungsflächen (teilweise auch ergänzt durch großzügige Außenflächen) dar, auf denen dem Kunden sowohl großvolumige Artikel (Zelte, Boote, Tischtennisplatten...) präsentiert werden, als auch die Möglichkeit geboten wird, verschiedene Exponate direkt vor Ort auszuprobieren.

Dies hat allerdings zur Folge, dass auch die zentrenrelevanten Sortimente auf einer größeren Verkaufsfläche angeboten werden, als es marktüblich der Fall ist.

**Verfahren**

Es liegt eine Bauvoranfrage vom 15.12.10 für den Sportfachmarkt vor.

Aufgrund der projektierten Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung und Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens unter folgenden Aspekten zu bewerten:

- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen
- Städtebauliche Auswirkungen

- Planungsrechtliche Situation
- Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen
- Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK)
- Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
- Empfehlung aus dem AK Einzelhandel

Das Büro BBE Handelsberatung Münster hat eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für dieses Vorhaben erarbeitet (s. Anlage).

Darüber hinaus liegt ein juristisches Gutachten der Anwaltskanzlei Lenz und Johlen bezüglich der Genehmigungsfähigkeit aus planungsrechtlicher Sicht vor.

### **Planvorhaben - Kurzbeschreibung**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| • Lage                               | Vorhalle, Weststraße 4   |
| • Derzeitige Nutzung                 | Möbel; Agglomeration mit weiterem großflächigen Einzelhandel   |
| • Planungsrechtliche Situation       | kein B-Plan, somit derzeit § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil)  |
| • Aussage des Einzelhandelskonzeptes | Standort: außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches;<br>Einordnung als Sonderstandort vorgesehen;<br>Empfehlung: Bestandsschutz, Steuerung durch Sondergebietsfestsetzung, künftig keine zentrenrelevanten Sortimente |
| • Geplante Verkaufsfläche            | ca. 4000m <sup>2</sup> (incl. ca. 500m <sup>2</sup> Außenfläche)   |
| • Sortimente                         | Sportartikel, zentrenrelevanter Anteil ca. 19 %  |
| • Umsatzerwartung                    | ca. 7,4 Mio. €   |
| • Arbeitsplätze                      | ca. 80   |

#### ➤ **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Durch die räumliche Lage des Planstandortes und der konzeptionellen Ausrichtung können insbesondere Beeinträchtigungen vorhandener Strukturen in den Zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden, die somit auch städtebauliche Folgen nach sich ziehen können. Die wesentliche Messgröße ist dabei die absatzwirtschaftliche Bedeutung. Das Vorhaben wird einen Umsatz von ca. 7,4 Mio.€ erzielen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei ca. 19 %.

Im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wurden Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum vorgenommen, um insbesondere die städtebauliche Bedeutung dieser Betriebe innerhalb der schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten.

Neben der Bewertung aller Zentren der Stadt Hagen wurden auch die zum Einzugsgebiet gehörenden Städte Iserlohn, Letmathe, Herdecke, Ennepetal, Gevelsberg, Schwerte, Witten und Stadtteile von Dortmund untersucht.

### **Auswertung**

- **Innenstadt:**  
Umsatzumverteilungen im Zentrum von Hagen bei Sporttextilien ca. 8,5 %; sowie bei Sportartikeln ca. 8,4%
- **Stadtbezirkszentren**  
Umsatzumverteilung aufgrund des fehlenden Angebotsbestandes oder Geringfügigkeit nicht nachweisbar.
- **Sonstige** **Lagen**  
Umsatzumverteilungen von max. 9,9% (Sporttextilien)
- **Nachbarstädte**  
Umverteilungen liegen bei max. 9,5%.

➤ **Städtebauliche Auswirkungen**

Für die Bewertung maßgeblich ist die Messgröße, dass bei einem Kaufkraftabfluss von ca. 10% davon ausgegangen wird, dass dies zu städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen kann, was der vom Gesetzgeber geforderten Schutzwürdigkeit der Zentren widerspricht. Darüber hinaus ist allerdings die Stabilität der städtebaulichen Ausgangslage ebenfalls zu berücksichtigen.

**Auswertung**

Die Begutachtung der Innenstadt hat keine größeren Leerstände ergeben, es wurde eine hohe Attraktivität und städtebauliche Stabilität attestiert, zwei größere projektrelevante Anbieter sind vorhanden (Sport Arena, Intersport).

Angesichts der städtebaulichen Ausgangssituation sowie der betrieblichen Gegebenheiten geht der Gutachter von keinen negativen Auswirkungen auf das Zentrum aus. Allerdings ist angesichts der Planungen für ein weiteres innerstädtisches Einkaufszentrum zu berücksichtigen, inwieweit sich dadurch Ansiedlungspotenziale verschieben.

Auch für die Nachbarstädte werden keine städtebaulichen Auswirkungen prognostiziert.

➤ **Planungsrechtliche Situation**

Die Wiedergabe der folgenden Bewertung basiert auf dem Gutachten der Kanzlei Lenz und Johlen. Das Planvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist zu beurteilen nach § 34 Abs. 1, unter Berücksichtigung des Abs. 3 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Fraglich war dabei, ob die projektrelevanten Kriterien (4000m<sup>2</sup> VK und 19 % zentrenrelevante Sortimente), die die Art der Nutzung definieren, genehmigungsfähig sind. Eine Vorprägung der Umgebung mit einem vergleichbaren Betrieb ist planungsrechtliche Voraussetzung. Auch diese Bedingungen sind am Planstandort erfüllt.

Das Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich genehmigungsfähig.

Nach § 34 Abs. 3 BauGB ist ein Vorhaben grundsätzlich ausgeschlossen, wenn von ihm schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden ausgehen. Wie oben beschrieben hat das Gutachten der BBE Münster die voraussichtlichen Umlenkungen (unter Zugrundelegung einer worst-case-Betrachtung) berechnet.

Auf der Grundlage der Bewertungen des Gutachters kann davon ausgegangen werden, dass einer Ansiedlung des Decathlon - Sportfachmarktes mit den beantragten Größenordnungen nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hagen und benachbarter Städte führen wird.

### **Fazit gemäß § 34 BauGB**

Die geplante Ansiedlung eines Sportfachmarktes an der Weststraße ist genehmigungsfähig. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hagen und benachbarter Gemeinden sind nach gutachterlicher Aussage mit der Ansiedlung nicht verbunden.

Aufgrund der o. g. Beurteilungskriterien aus dem § 34 BauGB ergibt sich jedoch die Konsequenz, dass sich unter städtebaulichen Aspekten nachteilige Folgen durch vorprogrammierte Massierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergeben. Dies kann nur mit einer dezidierten Steuerung des zulässigen Einzelhandels vermieden werden.

### **➤ Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen**

Neben der Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind noch weitere Prüfungen notwendig. Ein besonderes Gewicht kommt dabei dem kommunalen Einzelhandelskonzept zu. Der Rat der Stadt hat mit diesem Konzept die Ziele und Grundsätze ihrer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung festgelegt. Dieses Instrument erhielt durch seinen Ratsbeschluss die notwendige Rechtssicherheit im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Für den Planstandort sind auf Grundlage der oben erwähnten Ziele folgende Empfehlungen ausgesprochen worden:

- Sicherung des Bestandes
- Entwicklung nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten
- Planungsrechtliche Steuerung durch Sondergebietsausweisung.

Insbesondere das Abweichen von der Empfehlung zur Bestandssicherung bedarf daher einer städtebaulichen Abwägung sowie einer möglichen Anpassung des Konzeptes.

In der Abwägung ist somit aufgrund einer möglichen Verbesserung der Angebotssituation in der Stadt sowie möglicherweise einer Vermeidung zukünftiger Leerstände am Planstandort das städtebaulich begründete Abweichen von einer früheren Bewertung des Standortes zu berücksichtigen.

➤ **Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet (REHK)**

Die Stadt Hagen ist Mitglied der Kooperation des REHK. Der Planstandort ist somit gemäß der vereinbarten Prüfschemata zu beurteilen. Aufgrund der geplanten Sortimentsstruktur mit etwa 19 % zentrenrelevanter Sortimente sind die Kriterien für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment anzuwenden.

Diese Prüfung hat ergeben, dass die Kriterien (Anteil mit auswertigen Kunden über 20% und Anteil der Randsortimente liegt über dem Schwellenwert von 10%) ein regionaler Konsens nicht unterstellt werden kann. Allerdings hat die planende Gemeinde, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit die Möglichkeit, das Genehmigungsverfahren ohne den regionalen Konsens weiter zu führen.

➤ **Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Neben den genannten Vorprüfungen des kommunalen und interkommunalen Konzeptes ist noch die Prüfung hinsichtlich der Grundsätze der Landesplanung erforderlich.

Der Einzelhandelserlass NRW schreibt vor, dass Bauanträge für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Bezirksregierung vorzulegen sind, um zu prüfen, ob sich das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirkt. Unter Berücksichtigung des § 24a LEPro als Ziel der Landesplanung bestand das Erfordernis Planungsrecht zu schaffen, um großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzeptkonform zu steuern. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (OVG NRW vom 30.9.2009) gilt der § 24a LEPro jedoch nicht mehr als bindendes Ziel, sondern nur noch als Grundsatz der Landesplanung. Unter der Voraussetzung einer fundierten städtebaulichen Begründung unterliegt es somit der Abwägung der Gemeinde, welche Standorte mit großflächigen Betrieben entwickelt werden sollen.

Damit wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels von der Landesplanung wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit eines Planvorhabens bleibt weiterhin die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung.

➤ **Empfehlung aus dem AK Einzelhandel**

Das Planvorhaben wurde in der Sitzung des AK Einzelhandel am 8.11.2010 vorgestellt und kontrovers diskutiert. Die städtebauliche Aufwertung an der Weststraße durch die Ansiedlung eines Sportfachmarktes wurde ebenso hervorgehoben, wie die Vorteile einer attraktiven Ergänzung dieses Sortiments im Oberzentrum Hagen. Allerdings wurden auch mögliche Auswirkungen auf das Angebot in der Innenstadt und damit verbundene städtebauliche Folgewirkungen für die City äußerst kritisch diskutiert.

Aufgrund der vorliegenden Bauvoranfrage wird das Planvorhaben in der Sitzung am 17.1.2011 nochmals beraten. Die dort beschlossene Empfehlung kann aufgrund des zeitlichen Vorlaufs zur Vorlagenerstellung hier nicht abgedruckt werden, wird aber in den Sitzungen als Mitteilung ergänzend zur Verfügung gestellt.



**Fazit**

Die oben beschriebene „Lücke“ in der Landesplanung kann nur durch aktive Bauleitplanung der Kommune gefüllt werden. Somit ist zu entscheiden, ob über ein Bebauungsplanverfahren an dem Planstandort die weitere Entwicklung aktiv gesteuert werden sollte.

Die Erfahrung zeigt, dass einzelne Planvorhaben (wie z.B. Decathlon, das Möbelhaus Sonneborn...) allein betrachtet keine Kaufkraftverlagerungen auslösen, die die Funktionalität der Zentren schädigen. In der Summe ihrer Auswirkungen ist jedoch sehr wohl mit Kaufkraftverlusten zu rechnen, die sich in ungewollter Weise städtebaulich auswirken und das vereinbarte Ziel der Zentrenstärkung und -stabilisierung konterkarieren. Die Attraktivität der City, als Visitenkarte einer Stadt, muss oberste Priorität behalten.

Gerade vor dem Hintergrund der vergangenen und aktuellen Investitionen in der City (z.B. Rathaus-Galerie) und rückläufiger Bevölkerungszahlen sind Einzelhandelsansiedlungen mit Zentrenrelevanz am falschen Standort sensibel zu bewerten.

Aus diesem Grunde fordert der Gesetzgeber bei Abweichungen von kommunalen und interkommunalen Einzelhandelskonzeptes eine städtebauliche Abwägung, die fundiert zu begründen ist.

Im Rahmen dieser Abwägung ist vor allem zu bedenken, dass das Abweichen von einem beschlossenen Einzelhandelskonzept die Anerkennung insgesamt als städtebauliches Entwicklungskonzept nach und nach in Frage stellt und somit kein rechtssicheres Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mehr darstellt. Klageverfahren sind damit vorprogrammiert.

Einzelfallbeurteilungen, ohne Berücksichtigung der Gesamtwirkung von Ansiedlungen außerhalb der Versorgungszentren, beschränken die Planungssicherheit der bestehenden und zukünftigen Betriebe.

Bei der Abwägung ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass Einzelhandelskonzepte Zielsetzungen vorgeben, die auch immer an örtliche Situationen und sich verändernde Entwicklungen anzupassen sind. Abweichungen bedürfen fundierter und ausgewogener Einschätzungen einer mittel- bis langfristigen Entwicklung.

Das beantragte Planvorhaben eines Sportfachmarktes der Fa. Decathlon ist als attraktives Angebot im Sportartikelsektor grundsätzlich zu begrüßen.

Die Aufwertung des Planstandortes an der Weststraße ist unstrittiges Ziel der Stadtplanung.

Der Standort und das große Angebot der zentrenrelevanten Sortimente ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen.

Die Auswirkungsanalyse der BBE hat ergeben, dass durch dieses Planvorhaben keine städtebaulichen und landesplanerisch negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ist gegeben.

Die Auswirkungen auf weitere Antragstellungen sind zu berücksichtigen.









## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**

### Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

63 Bauordnungsamt

### Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_