

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Aktueller Sachstand zu den Möglichkeiten der Realisierung eines Factory-Outlet-Centers auf dem Brandt-Gelände in Hagen-Westerbauer
Positionierung zur Ansiedlung eines FOC

Beratungsfolge:

29.03.2011 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss fordert vor einer weiteren Befassung mit dem Thema FOC von dem Projektentwickler die Vorlage des Nachweises der Unschädlichkeit des Projektes für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hagen und der Region, sowie des Nachweises der verkehrlichen Machbarkeit.

Der Stadtentwicklungsausschuss wird nach Beurteilung der Gutachten eine grundsätzliche Einschätzung des Projektes vornehmen.

Kurzfassung

Die aktuelle Rechtslage, Planungsvorhaben in der Region und die erneute Anfrage zur Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) erfordern eine erneute Positionierung der Stadt Hagen bezüglich der Entwicklungsziele für das Brandt-Gelände.

Begründung

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen wurde das Brandt-Areal als potenzieller Fachmarktstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente beschlossen.

Die letzten Planungen der Freiherr von Maydell GmbH (großflächiger Einzelhandel mit ca. 9000m² Verkaufsfläche und vorwiegend zentrenrelevantem Einzelhandel) wurden vom AK Einzelhandel am 8.11.2010 negativ bewertet und in den politischen Gremien folgerichtig abgelehnt, um städtebaulich negative Auswirkungen zu vermeiden (Vorlage Nr. 1016/2010, Beschluss des STEA vom 1.2.2011).

Es wurde in diesem Zusammenhang noch einmal bestätigt, dass auch von Seiten der Stadt Hagen ein hohes Interesse besteht, das Brandt-Gelände einer Nachfolgenutzung zuzuführen. Dies darf jedoch nicht zu Lasten der bestehenden Versorgungsbereiche geschehen, weil ansonsten die städtebaulichen Probleme nur verlagert würden.

Die wiederholte Nachfrage der Freiherr von Maydell GmbH bezüglich einer Nutzung durch ein Factory-Outlet-Center (FOC) erhielt neue Aktualität aufgrund der veränderten Rechtslage zum § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro).

Im Jahr 2008 bat die Stadt Hagen den damals zuständigen Minister Wittke um Prüfung, ob ein Zielabweichungsverfahren nach § 24a Landesplanungsgesetz durchgeführt werden kann. Dies wurde im Hinblick auf die Regelungen des § 24a LEPro als Voraussetzung für die Ansiedlung eines FOC für notwendig gehalten. Mit Schreiben vom 25.3.2008 teilte das Ministerium mit, dass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht in Betracht komme.

Im letzten Jahr hat sich mit der Rechtsprechung zu § 24a LEPro NRW die zentrale Entscheidungsgrundlage für den großflächigen Einzelhandel grundlegend geändert. Entgegen der bisherigen raumordnerischen Zielausrichtung ist § 24a LEPro demnach nur noch als Grundsatz der Raumordnung zu werten, er hat seinen Zielcharakter verloren und unterliegt somit der Abwägung.

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

Die neue Rechtslage hat sicher dazu beigetragen, dass derzeit zwei Einzelhandelsgroßprojekte in der Region kritisch diskutiert werden, die auch Auswirkungen auf die Stadt Hagen erwarten lassen. In Wuppertal besteht die Planung eines IKEA – Homeparks, direkt am AS Wuppertal-Nord. Hier handelt es sich um ein neues IKEA Einrichtungshaus in Verbindung mit einem Fachmarktzentrum. Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 50.000 m², auf der vorwiegend zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen. Zum Vergleich: dies entspricht etwa 2/3 der Verkaufsfläche der Hagener Innenstadt. Die Bürgermeister des Ennepe-Ruhr-Kreises haben bereits mit Unterstützung der SIHK ein gemeinsames Positionspapier erarbeitet, indem sie auf die negativen Auswirkungen einer solchen Entwicklung auf die Zentren der Region hinweisen. Darüber hinaus plant die Stadt Remscheid die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers mit mehreren tausend Quadratmetern Verkaufsfläche (ca. 60-100 Läden). Die verkehrsgünstige Lage würde auch hier erhebliche Auswirkungen auf einen großen Einzugsbereich erwarten lassen.

Aufgrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen wurde die Kanzlei Lenz und Johlen beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung eines FOC mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.000 m² auf dem Brandt-Gelände juristisch zu prüfen (s. Anlage).

Als Ergebnis ist festzuhalten:

- Für ein solches Vorhaben ist die Aufstellung eines B-Planes (incl. Änderung des FNP) erforderlich (keine Genehmigung nach § 34 BauGB).
- Die Anforderungen des § 24 Landesplanungsgesetz und des Einzelhandelserlasses sind zu beachten. Die Regelungen sind im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Abwägungsspielraumes zu berücksichtigen.
- Hinsichtlich benachbarter Gemeinden besteht Beeinträchtungsverbot, d.h. negative städtebauliche Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden (Gebot der interkommunalen Abstimmung).
- Das bislang vorliegende Gutachten der GMA (11/2007) reicht nach Einschätzung der Rechtsanwälte nicht aus, sondern muss um eine konkrete Auswirkungsanalyse und Bewertung städtebaulicher Auswirkungen ergänzt werden. Darüber hinaus ist durch ein Verkehrsgutachten die verkehrliche Machbarkeit darzulegen.
- In die Abwägung sind alle sonstigen betroffenen öffentlichen und privaten Belange einzustellen.

Der Freiherr von Maydell GmbH wurde schriftlich mitgeteilt, dass für eine erneute Beschlussfassung zu einer möglichen Nutzung durch ein FOC folgende Voraussetzungen gegeben sein müssen:

- Vorlage eines konkreten Investitionsinteresses und Benennung eines Betreibers
- Aktuelles Planungskonzept
- Darlegung der verkehrlichen Machbarkeit.

Daraufhin hat am 8.02.2011 ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer sowie

den Projektentwicklern und Investoren stattgefunden.

Als wesentliche Ergebnisse wurden festgehalten:

- Das konkrete Investitionsinteresse besteht nach wie vor und wurde durch einen „letter of intent“ belegt (s. Anlage). Das FOC soll durch die Firma Stable International betrieben werden.
- Das in 2007 vorgelegte Planungskonzept hat nach wie vor Bestand.
- Auf dieser Basis ist der Investor bereit, die erforderlichen Gutachten (Auswirkungsanalyse und Verkehrsgutachten) zu beauftragen, wenn die Stadt Hagen ihre Unterstützung im Falle eines für das Projekt positiven Ergebnisses der Gutachten zusichert.

Angeichts einer schwierigen Beschlusslage (s. Übersicht) zur Ansiedlung eines FOC in Westerbauer hielten es alle Beteiligten in dem Gesprächstermin für sinnvoll, vor der Beauftragung der Gutachten einen politischen Grundsatzbeschluss herbeizuführen.

Der Verwaltungsvorstand und der Ältestenrat haben sich nach Bericht über dieses Gespräch allerdings dafür ausgesprochen, erst nach Vorlage der Gutachten einen Grundsatzbeschluss zu dem Projekt fassen zu wollen.

Übersicht der bestehenden Beschlüsse und Entscheidungen zum Brandt-Gelände:

Beschluss des Rates vom 6.3.2008 Vorlage Nr. 0089/2008	<ol style="list-style-type: none">1. Die Machbarkeitsanalyse wird zur Kenntnis genommen.2. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Landesregierung zu sprechen, damit die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens zur Realisierung des Planvorhabens auf dem Brandt-Gelände Erfolg hat.3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Akzeptanz bei den umliegenden Gemeinden herzustellen.4. Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, die Realisierung eines FOC in Hagen-Westerbauer zur Chefsache zu machen.
Schreiben des Ministeriums vom 25. 03.2008	„Da § 24a LEPro für die Ansiedlung von FOC striktere Zielvorgaben als der Regionalplan enthält, ist ein Zielabweichungsverfahren auf regionaler Ebene nicht möglich.“
Beschluss des Rates vom 17.12.2009 Vorlage Nr. 0639/2009	<ol style="list-style-type: none">1. Der Rat nimmt das Standortkonzept für den großflächigen Einzelhandel an nicht integrierten Standorten in Hagen zur Kenntnis.2. Gemäß der Begründung* im Rahmen der Auflistung potenzieller Standorte wird vorgeschlagen, die Flächen der Fa. Brandt und Fa. Schmitz in Westerbauer als neue Fachmarktstandorte auszuweisen und durch entsprechendes Planungsrecht zu sichern. <p>*Zu der Begründung gehört: „Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente“.</p>
Beschluss des STEA vom 1.02.2011 Vorlage Nr. 1016/2010	Anlass der Vorlage: Vorliegendes Planvorhaben mit ca. 6000 m ² zentrenrelevanter Sortimente. <ol style="list-style-type: none">1. Der STEA lehnt das vorgestellte Nutzungskonzept ab.2. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche insbesondere mit dem Eigentümer forciert weiter zu führen. Hierbei und auch bei der weiteren Planung soll das Hauptaugenmerk auf Gewerbe gerichtet werden.



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

