

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Einzelhandelsansiedlungen auf dem ehemaligen "Westfalia-Surge Gelände" in Herdecke

Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 und § 4 BauGB

Beratungsfolge:

08.06.2011 Bezirksvertretung Hagen-Nord

12.07.2011 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zu den Planungen in Herdecke wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Die Stadt Herdecke beabsichtigt am ehemaligen Westfalia-Standort die Ansiedlung u. a. von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Stadt Hagen wird im Planverfahren als Nachbargemeinde beteiligt. Die Vorlage enthält die Darstellung der geplanten Ansiedlungen und die Bewertung der Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt.

Begründung

Anlass

Die Stadt Herdecke beabsichtigt am ehemaligen Westfalia-Standort entlang der Mühlenstraße eine neue städtebauliche Entwicklung. Für die Brachfläche zwischen dem Siedlungskern der Innenstadt und der Ruhr liegt nach umfangreichen Bürgerbeteiligungen ein Nutzungskonzept vor. Der Bereich des Einzelhandels stellt hierbei eine zentrale Komponente dar.

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 72 „Westfalia – Teil II“ soll sichergestellt werden, dass sich die tatsächlichen Nutzungen im Rahmen der städtischen Ziele bewegen und insbesondere keine (unerwünschten) negativen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu befürchten sind. Hierzu erfolgte eine Aufteilung des Gesamtareals im mehrere Abschnitte und eine entsprechende Zweckbestimmung. Auf Bebauungsplan-Ebene erfolgte für die Teilbereiche mit Einzelhandelsnutzungen eine Präzisierung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen. Nach dem Zentrenkonzept der Stadt Herdecke soll der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mittelpzentrale Einzelhandelsfunktionen übernehmen, insbesondere die Versorgung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Das Planvorhaben liegt im zentralen Versorgungsbereich.

Die derzeitige Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) liegt in Herdecke derzeit unter 50 % (zum Vergleich bei einem Landesdurchschnitt von 100 %: Hagen ca. 120 %).

Dem Antrag auf Regionalen Konsens wurde bereits in der Vorlage Nr. 0909/2010 mit Beschluss des Rates vom 16.12.2010 zugestimmt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Stadt Hagen als Nachbargemeinde gem. § 2 und § 4 BauGB beteiligt.

Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 72 „Westfalia-Teil II“

Der B-Plan setzt zwei Sondergebiete (SO gem. § 11 BauNVO) fest, wobei das SO 1 in drei Teilgebiete unterteilt ist. Die Sondergebiete haben folgende Zweckbestimmungen:

- **SO 1** Das SO 1 dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (EHB), Dienstleistungsnutzungen sowie dem Wohnen. Aufteilung in **3 Teilgebiete**.

Teilgebiet I:

Folgende EHB nur im Erdgeschoss zulässig:

- Großflächige Lebensmittelverbrauchermärkte mit max. VK von jeweils 2.500 m² für Nahrungs- und Genussmittel. Randsortimente bis max. 10 % der VK.
- EHB für Büro/Papier/Schreibwaren mit max. VK bis 400 m² jeweils
- Alle anderen EHB mit VK bis max. 800 m²
- Drogerie- und Kosmetikartikel sowie Bücher /Zeitschriften nur als Randsortiment eines Betriebes auf max. 10 % der VK.

Maximale VK in SO 1 = 2.800 m²

Teilgebiet II:

Folgende EHB nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig:

- EHB für Bekleidung und Wäsche mit VK von mindestens 150 m² - max. 1.800 m² jeweils
- EHB für Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte mit VK von mind. 150 m² - max. 1.100 m² jeweils
- EHB für Schuhe mit VK von 150 m² - max. 900 m² jeweils
- EHB für Büro/Papier/Bücher/Schreibwaren mit VK von 150 m² - max. 400 m² jeweils
- Alle anderen EHB mit VK von 150 m² - max. 800 m² jeweils
- Drogerie- und Kosmetikartikel sowie Bücher /Schreibwaren nur als Randsortiment auf max. 10 % der VK zulässig.

Maximale VK in Teilgebiet II = 2.100 m²

Teilgebiet III:

Folgende EHB nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig:

- EHB für Büro/Papier/Bücher/Schreibwaren mit VK von mind. 150 m² – max. 400 m²
- Alle anderen EHB mit VK von 150 m² – max. 800 m²
- Drogerie- und Kosmetikartikel sowie Bücher /Schreibwaren nur als Randsortiment auf max. 10 % der VK zulässig.
-

Maximale VK in Teilgebiet III = 2.400 m²

- **SO 2** Das SO 2 dient vorrangig der Errichtung einer Einrichtung zur Unterbringung, Pflege und Versorgung von Senioren oder anderer unterstützungsbedürftiger Personen.

Generell gilt bei den Festsetzungen zum SO 1: kleinteilige Ladeneinheiten unter 150 m² VK insbesondere im Bekleidungssegment würden mit dem Altstadtbereich der

Stadt Herdecke in direkter Konkurrenz stehen und zu besonders deutlichen Umverteilungseffekten führen.

Neben dem Einzelhandel liegt im SO 1 ein weiterer Schwerpunkt auf der gemischten Nutzungsstruktur durch Büros, nicht störende Handwerksbetriebe, Arztpraxen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe etc. und Wohnungen. Angestrebt ist die Entwicklung eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums mit innerstädtischem Charakter.

Vorrangiges Ziel der Planungen im SO 1 ist dabei die Steuerung der notwendigen Neuentwicklung des Einzelhandels in Herdecke. Der Einzelhandel in der Innenstadt hat mit der Hertie-Insolvenz im Jahr 2009 seinen größten Einzelhandelsmagneten und ein breites Waren sortiment verloren. Durch die vorhandenen Angebotslücken gehen viele Kunden in den Nachbarstädten einkaufen. Die im Rahmen der Tragfähigkeitsanalyse untersuchten maximal zu realisierenden Verkaufsflächendimensionen werden im Entwurf des B-Planes teilweise unterschritten. Demzufolge gilt für den B-Plan, dass die aus den Festsetzungen resultierenden Einzelhandelsbetriebe tragfähig gemäß den Vorgaben von § 24a LEPro und gemäß den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind. Der Regionale Konsens ist damit anzunehmen.

Umsatzverlagerungseffekte

Der durch das Planvorhaben erzielte Umsatz wird zwangsläufig zu Lasten anderer Standorte umverteilt – schließlich erhöht sich die „auf dem Markt“ vorhandene Kaufkraft nicht. Für Hagen ist bei einer solchen Neuentwicklung insbesondere die Frage der Umsatzverlagerungseffekte auf die eigene Stadt von Bedeutung.

Die gutachterliche Untersuchung der Umsatzverlagerungseffekte hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Das Planvorhaben steht im Wettbewerb zu einer Vielzahl in Herdecke ansässiger Einzelhandelsbetriebe.
- Das Planvorhaben ist geeignet, bislang aus Herdecke abfließende Kaufkraft am Ort zu binden.
- Vom rechnerisch max. erzielbaren Umsatz (rd. 36 Mio. €) würde der überwiegende Teil aus der Bindung bislang in Nachbarkommunen abfließender Kaufkraft resultieren.
- **Für Hagen:**
Umsatzverlagerungseffekte von bisher bereits in Hagen gebundener Kaufkraft in Höhe von ca. 8,9 Mio. € und ca. 4,9 Mio. € aus Hagen selbst.

Durch das Ruhr-Aue-Projekt ergibt sich für Herdecke eine zu erwartende Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 65 %, die damit immer noch deutlich unter 100% liegt .

Dies bedeutet, dass bedingt durch die wettbewerbsstarken Oberzentren im Umfeld (Dortmund und Hagen) auch nach Realisierung des Planvorhabens Kaufkraft in relevantem Maß aus Herdecke abfließt, von dem Hagen weiterhin profitiert. Insbesondere im Lebensmittel sektor und den Bereichen Baumarkt / Gartencenter, Möbel usw. wird weiterhin Kaufkraft aus Herdecke gebunden.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen benachbarter Städte

Eine relevante Wirkung des Vorhabens auf benachbarte Städte wäre dann zu erwarten, wenn durch die Realisierung Angebotsstrukturen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung oder die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in den Gemeinden gefährdet würde. Hagen liegt innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes, verfügt allerdings über wettbewerbsfähige Einkaufszentren und eine konkurrenzfähige Innenstadt, insbesondere vor dem Hintergrund der Planungen zur Rathaus-Galerie.

So werden die Hagener (rd. 15 Mio. €) und die Dortmunder City (rd. 5 Mio. €) Umsatz im Wesentlichen deshalb verlieren, weil ein Teil der Kunden aus Herdecke und einem gewissen Einzugsgebiet nach Herdecke zum Projektstandort fahren, um dort seine Einkäufe zu tätigen.

Städtebaulich relevante Auswirkungen ergeben sich allerdings hieraus nicht, da der Kunden- bzw. Umsatzanteil hiervon tangierter Betriebe nur zu einem vergleichsweise geringen Anteil auf Herdecker Kunden entfällt. Darüber hinaus verteilen sich diese Umverteilungen auf eine große Anzahl von Wettbewerbsstandorten aller Nachbarkommunen. Ohnehin handelt es sich bei den Umsatzverlagerungen um Herdecker Kaufkraft, die bislang nicht in Herdecke gebunden wird bzw. aufgrund gänzlich fehlender Anbieter nicht gebunden werden kann.

Mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche in Hagen können damit grundsätzlich ausgeschlossen werden.



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
