

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Errichtung eines Sportfachmarktes der Fa. Decathlon in Vorhalle
Beurteilung der Stellungnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Beratungsfolge:

21.09.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
22.09.2011 Haupt- und Finanzausschuss
28.09.2011 Bezirksvertretung Hagen-Nord
05.10.2011 Stadtentwicklungsausschuss
06.10.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen nimmt die Vorlage mit den Stellungnahmen der beteiligten Kommunen und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und bestätigt den Beschluss des Rates vom 24.2.2011 zum gemeindlichen Einvernehmen zur Ansiedlung der Fa. Decathlon in Vorhalle.

Kurzfassung

Das Ansiedlungsvorhaben des Sportfachmarktes der Fa. Decathlon an der Weststraße wurde im Februar 2011 vom Rat der Stadt Hagen befürwortet. Zwischenzeitlich sind mehrere kritische Stellungnahmen verschiedener Institutionen eingegangen. Eine Prüfung und Bewertung im Genehmigungsverfahren ist erforderlich.

Begründung

Anlass

Die Fa. Decathlon beabsichtigt an der Weststraße (bislang Möbelmarkt Uni-Polster) in Hagen-Vorhalle einen großflächigen Sportfachmarkt zu errichten und hat für dieses Vorhaben eine Bauvoranfrage eingereicht, um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung zu erwirken. Eine Prüfung bauordnungsrechtlicher Fragen ist nicht Gegenstand dieses Antrags.

Das Vorhaben wurde daraufhin in der BGK vom 23.12.2010 behandelt und in Hinblick auf letzte Beratung der Vorlage 1115/2010 vertagt und in der BGK am 24.02.2011 positiv beurteilt.

Gleichzeitig wurde ein Rechtsgutachten der Kanzlei Lenz+Johlen beigefügt, welches die Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB bescheinigt sowie eine einzelhandelsbezogene Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro BBE, welches im Ergebnis zu dem Schluss kommt, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu befürchten sind. Der Rat hat in seiner Sitzung am 24.02.11 das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu diesem Vorhaben erteilt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden danach sowohl die Bezirksregierung Arnsberg als auch die Nachbarkommunen beteiligt. Dieses Verfahren ist gemäß Einzelhandelserlass gesetzlich vorgeschrieben. Um eine Stellungnahme abgeben zu können forderte die Bezirksregierung daraufhin die Verwaltung auf die SIHK, den Einzelhandelsverband und den Regionalverband Ruhr zu beteiligen, da ohne deren Stellungnahmen eine Beurteilung nicht möglich sei.

Von den beteiligten Stellen wurden teilweise erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen, die im Weiteren näher erläutert werden. Die Kritikpunkte richten sich insbesondere auf den Standort des Vorhabens außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie auf den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente. Damit verbunden sind die Befürchtungen hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Hagen und in den umliegenden Städten. Das Ergebnis des Gutachtens wird insofern in Frage gestellt und kritisiert. Der zentrale Kritikpunkt ist der, dass die Stadt Hagen nicht von ihren planungsrechtlichen Möglichkeiten Gebrauch macht, um eine zentrenrelevante Ansiedlung an diesem Standort zu verhindern und damit sowohl gegen das städtische Einzelhandelskonzept als auch gegen das vom Rat beschlossene regionale

Einzelhandelskonzept verstößt. Damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (wie z.B. zurzeit an der Haßleyer Insel für das Möbelhaus Sonneborn) gemeint, der sicherstellen würde, dass der Anteil zentrenrelevanter Sortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst.

Die Michael Brücken Kaufpark GmbH als Grundstückseigentümerin hat am 27.07.2011 eine Verpflichtungsklage, auf Erteilung eines planungsrechtlichen Bauvorbescheides für die Errichtung eines Sportfachmarktes, gegen die Stadt Hagen beim VG Arnsberg eingereicht.

Fazit

Die Verwaltung geht davon aus, dass ein Rechtsanspruch auf eine Genehmigung nach § 34 BauGB besteht, **sofern** der Rat nicht von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des Einzelhandels durch einen Bebauungsplan Gebrauch macht, wie es die vom Rat beschlossenen Zielsetzungen zum regionalen und kommunalen Einzelhandelskonzept erfordern. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Kenntnis der schwerwiegenden Bedenken der Bezirksregierung, des RVR's als Regionalplanungsbehörde sowie der Nachbarstädte im AK „Regionales Einzelhandelskonzept“ hätte jedoch außerhalb einer juristischen Bewertung zumindest eine erhebliche Belastung des Verhältnisses zu den Aufsichtsbehörden sowie den Nachbarkommunen zur Folge. Darüber hinaus würde das Hagener Einzelhandelskonzept die notwendige „Rechtssicherheit“ für zukünftige Ansiedlungsentscheidungen verlieren. Weitere Klageverfahren wären damit vorprogrammiert.

Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen, s. Übersicht in Anlage 1. Stellungnahmen, s. Anhang

Stellungnahmen des Regionalverbandes Ruhrgebiet (RVR), der Bezirksregierung Arnsberg und des Einzelhandelsverbandes

Die oben genannten Behörden und Institutionen haben inhaltlich übereinstimmende Anregungen und Bedenken vorgetragen, die im Kern folgende Kritikpunkte enthalten: Das Vorhaben widerspäche:

- den Vorgaben der Landesplanung
- den vereinbarten Ansiedlungskriterien des REHK
- der Zielsetzung des Hagener Einzelhandelskonzeptes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfestigung eines raumordnungswidrigen Standortes und die damit verbundene Kaufkraftbindung die Entwicklungschancen in den Zentren erschweren. Auch bei einem § 34-Bereich seien die schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Alle Institutionen kommen zu einer anderen Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen und üben somit Kritik an den Aussagen des Gutachtens, bzw. an den Angaben des Betreibers.

Darüber hinaus verweist die Bezirksregierung auf die eingegangenen Verpflichtungen der Stadt Hagen im Rahmen der Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln. Diese sind verbunden mit einer Erklärung zur Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen durch Bauleitplanung. Die Bezirksregierung vertritt die Meinung, dass das Planungsvorhaben somit den unterzeichneten Erklärungen zu den Förderanträgen für den Umbau der Innenstadt widerspricht. Auf die Möglichkeit der Rückforderung gewährter Städtebaufördermittel hat die Bezirksregierung daher schriftlich hingewiesen.

Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

In der Kooperation zum „Regionalen Einzelhandelskonzept des östlichen Ruhrgebiets und angrenzender Bereiche“ haben die beteiligten Gemeinden vereinbart, die zentralen Versorgungsbereiche vor zentrenrelevanten Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten zu schützen und dieses Ziel durch kommunale Bauleitplanung umzusetzen. Das Vorhaben der Fa. Decathlon wurde im AK REHK vorgestellt. Da es die vereinbarten Kriterien nicht erfüllt, wird ein regionaler Konsens nicht erteilt. Die Nachbarkommunen im östlichen Ruhrgebiet erwarten stattdessen von der Stadt Hagen, dass durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels solche Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten generell und speziell in diesem Fall verhindert werden. Die Kritik richtet sich dabei nicht auf das Ansiedlungsvorhaben schlechthin, sondern auf den Standort, d.h. ein gleichartiges Sortiment innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches z.B. der Innenstadt von Hagen würde von der Region durchaus akzeptiert. Bekanntermaßen richtet sich das Betriebskonzept der Firma Decathlon jedoch ausschließlich auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Insofern fanden alternative Standortangebote wie z.B. in der geplanten Rathausgalerie bei der Firma Decathlon kein Interesse.

Die Priorität für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und das damit verbundene Steuerungserfordernis ist auch grundlegendes Ziel des vom Rat beschlossenen städtischen Einzelhandelskonzepts. Darüber hinaus hat der Rat aktuell am 12.5.2011 beschlossen, sich aktiv an der Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes für Südwestfalen zu beteiligen, um auch im südlich angrenzenden Raum einen verträglichen Einzelhandel zum Schutz der Zentren in der Region anzustreben.

Verträglichkeitsuntersuchung / Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen Kommunales Einzelhandelskonzept

Allen eingegangenen Unterlagen ist maßgeblich die Kritik an der Verträglichkeitsuntersuchung zu entnehmen, insbesondere bezogen auf die zu

Grunde gelegten zentrenrelevanten Randsortimente und die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen. Eine erneute Erörterung mit dem Gutachter bezüglich der Berechnungen hat jedoch eine plausible Methodik erkennen lassen. Wie in dem Gutachten nachgewiesen wird, sind die größten absoluten Umsatzumlenkungen innerhalb der Stadt Hagen selber festzustellen. Dies erfordert eine sach- und fachgerechte Abwägung des geplanten Vorhabens.

Diese Abwägungsdiskussion wurde auch im AK Einzelhandel sehr kontrovers geführt. Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hagen und der Region zu erwarten sind, wurde auch hier eine positive Empfehlung ausgesprochen. Allerdings, wie oben bereits erwähnt, unter der Bedingung einer anschließenden Überplanung auch des gesamten Umfeldes. Unter dieser Bedingung hat auch die SIHK ihre Bedenken zurück gezogen.

Stellungnahmen der Städte Witten und Herdecke

Beide Kommunen kritisieren die mangelnde Bauleitplanung, die vor allem im Sinne des REHK erforderlich wäre. Insbesondere die Stadt Herdecke verweist auf die Planungen zum Westfalia-Surge Gelände, bei dem über lange Verhandlungen mit den Investoren eine restriktive Festsetzung der zulässigen Sortimente durchgehalten wurde. Somit ist es politisch schwer zu vermitteln, dass Herdecke die Kriterien des REHK einhält, wenn die Nachbarstadt Vorhaben am Stadtrand, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansiedelt. Die städtebaulichen Auswirkungen auf das Zentrum von Herdecke werden äußerst kritisch bewertet und somit auch die gutachterliche Beurteilung bezweifelt.

Die Argumentation der Stadt Witten ist mit den Ausführungen vergleichbar.

Stellungnahme der Fa. Intersport

Die Firma intersport ist als Sportfachmarkt Elhaus mit Sitz in der Innenstadt Mitbewerber in der Branche. Herr Elhaus hat über seinen Einkaufsverband eine Stellungnahme zur BBE-Untersuchung angefordert, die massive Kritik an dieser Studie äußert. Aufgrund der gleichlautenden Kritik auch in anderen Stellungnahmen (z.B. der Bezirksregierung Arnsberg) folgt hier eine ausführlichere Darlegung der Inhalte.

Die Kernpunkte der Kritik richten sich darauf, dass die Umsatzauswirkungen des geplanten Sportfachmarktes deutlich höher anzusetzen seien, als von der BBE angenommen. Die Flächenproduktivität (d.h. der Umsatz pro qm Verkaufsfläche) läge nicht bei 2.000 Euro/m² sondern bei mindestens 2.500 Euro/m² wodurch sich wesentlich stärkere absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergäben.

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung der BBE ist die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf Zentrale Versorgungsbereiche.

Im Gespräch mit dem Gutachter hat sich die BBE folgendermaßen dazu geäußert: Die absatzwirtschaftliche Leistung wird auf Grundlage der einzelnen Sortimente ermittelt und beispielsweise bei den zentrenrelevanten Sortimenten mit

Umsatzleistungen pro m² zwischen 3.000 und 3.500 € bewertet. Eine pauschale Flächenleistung über alle Sortimente würde den unterschiedlichen Flächenproduktivitäten nicht gerecht. Die sich ergebende durchschnittliche Flächenleistung liegt somit aufgrund der geringen Anteile der zentrenrelevanten Sortimente unter den Durchschnittswerten von Decathlon, wie sie zum Beispiel Geschäftsplänen oder anderen Gutachten entnommen werden können.

Ein weiterer zentraler Kritikpunkt richtet sich darauf, dass der Anteil zentrenrelevanter Sortimente viel zu gering angesetzt sei und damit nicht den tatsächlich am Markt agierenden Decathlon-Märkten gerecht würde.

Auch hierzu hat die BBE in einem gemeinsamen Gespräch entsprechend Stellung genommen: Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung sind die Flächenangaben des Betreibers hinsichtlich seiner geplanten Sortimentskonzeption. Eine Vorgabe, die in intensiven Gesprächen mit dem Betreiber kritisch diskutiert wurde, insbesondere bezüglich der unterschiedlichen Einschätzungen zu dem spezifischen Angebot der Fa. Decathlon. Die diskutierte Vorgehensweise zur Ermittlung der jeweiligen Teilflächen erschien allen Beteiligten plausibel und der Flächenansatz als angemessen.

Entscheidende Grundlage für die Einordnung der angegebenen Sortimente nach der Zentrenrelevanz war dabei die im Einzelhandelskonzept beschlossene Hagener Sortimentsliste. Ein Anzweifeln der vorgegebenen Flächenangaben durch eigene Berechnungen des Gutachters ist noch bei keinem Betreiber, in keiner Kommune vorgenommen worden.

Aufgrund dieser Angaben ergibt sich ein Anteil der zentrenrelevanten Flächen von rund 19 % oder 760 m². Nicht abwägungsrelevant sind die nicht zentrenrelevanten Sortimente, da diese nicht zur Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen.

Ein weiterer Kritikpunkt lautet, dass die Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht nachvollziehbar sei. Hierzu erklärte die BBE, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Prognosewerte entsprechend gutachterlicher Praxis in einer Modellberechnung den Bestandsumsätzen gegenübergestellt wurden, so dass sich hieraus die rechnerische Umverteilungswirkung innerhalb des Untersuchungsraumes ergab.

Angesichts einer zentrenrelevanten Teilfläche von etwa 760 m² sowie einem Einwohnerpotenzial im Untersuchungsraum von ca. 350.000 Einwohnern kann es, auch ohne Einbeziehung einer solchen Modellberechnung nicht verwundern, dass sich absatzwirtschaftliche Umlenkungseffekte teilweise deutlich unter den Schwellenwerten ergeben.

Im Rahmen der städtebaulichen Beurteilung wurden die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte näher betrachtet, die sich in einen abwägungsrelevanten Bereich begeben. Hierbei wurden insbesondere die Umlenkungswirkungen betrachtet, die sich in einem absoluten Umlenkungsbereich von mindestens 50.000 € bewegen. Unterhalb dieses Wertes sind städtebauliche Folgewirkungen weder rechnerisch noch sachlich abzuleiten und zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich die Problematik wie folgt beschreiben: die BBE hat als Gutachter auf der Basis der Angaben der Firma Decathlon eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Die grundlegenden Angaben des Betreibers (insbesondere hinsichtlich des Anteils zentrenrelevanter Sortimente) werden jedoch

sowohl von der Firma Intersport als auch von den beteiligten Behörden in Frage gestellt.

Bei einem anderen Ansatz der Flächenaufteilung ergäben sich natürlich sowohl absatzwirtschaftlich als auch städtebaulich andere Folgewirkungen. Diese Folgewirkungen betreffen insbesondere die Stadt Hagen selbst und vor allem die Innenstadt. Hier erfordert die angekündigte Verlagerung des Elektrofachgeschäftes Saturn mit ca. 5000 m² Verkaufsfläche in die Rathaus-Galerie erhöhte Anstrengungen für eine adäquate Nachnutzung in der Volme-Galerie. Derzeit ist das Sportartikelangebot noch eine wesentliche Hauptnutzung in der Galerie.



STADT HAGEN

Seite 8

Drucksachennummer:
0843/2011

Datum:
13.09.2011

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:** _____
