

## ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Sachstandsbericht zur Arbeit des Arbeitskreises Einzelhandel und der Entwicklung im Bereich Einzelhandel.

**Beratungsfolge:**

18.01.2012	Bezirksvertretung Hohenlimburg
25.01.2012	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
31.01.2012	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
01.02.2012	Bezirksvertretung Hagen-Nord
02.02.2012	Bezirksvertretung Haspe
07.02.2012	Stadtentwicklungsausschuss
09.02.2012	Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung**

Zum ersten Mal nach Beschluss des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept und der Bildung des Arbeitskreises Einzelhandel legt die Verwaltung den gewünschten Sachstandsbericht zur Tätigkeit des Arbeitskreises und den Einzelhandelsentwicklungen vor.

## **Begründung**

### **Rückblick**

Das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen wurde am 14.5.2009 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und bildet seither die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hagen.

Zur Umsetzung des Konzeptes wurde am 25.2.2010 die Einrichtung des Arbeitskreises Einzelhandel beschlossen und die Verwaltung beauftragt, nach ca. einem halben Jahr einen Sachstandsbericht vorzulegen. Um eine fundiertere Bilanz ziehen zu können, wird - aufgrund der geringen Sitzungsintervalle - der Bericht erst nach einem längeren Zeitraum vorgelegt.

Alle relevanten Einzelhandelsvorhaben werden diesem interdisziplinär besetzten Arbeitskreis vorgestellt. Er besteht aus Vertretern der SIHK, des Einzelhandelsverbandes, der HAGENagentur, verdi, der Fachbereiche Stadtentwicklung (61) und Bauordnung (61/5). Ebenso nehmen Vertreter der Fraktionen und Bezirksvertretungen teil. Der AK tagt in der Regel alle zwei Monate, nimmt Stellung zu den jeweiligen Vorhaben und spricht Empfehlungen zu einzelnen Ansiedlungsvorhaben aus. Durch die Sitzungen ist innerhalb der Verwaltung aber auch mit den Vertretern des Einzelhandels (SIHK und EHV) ein mittlerweile auch nach Außen hin bekanntes Gremium entstanden, von dem Anfrager / Antragsteller wissen, dass sie eine intensive Beratung ihrer Planvorhaben erwarten können. Auf Wunsch können die Antragsteller ihre Planvorhaben in der Sitzung präsentieren und im Gespräch erläutern, so dass eine fundierte Informationsgrundlage zur Beurteilung für alle Teilnehmer gegeben ist.

Im Nachgang der Sitzungen erfolgen häufig bilaterale Gespräche mit den Anfragern / Antragstellern zur Erläuterung des jeweiligen Ergebnisses oder zur Beratung hinsichtlich der Antragsunterlagen oder der Änderung des Nutzungszieles.

Diese Vorgehensweise und die Institution eines AK Einzelhandel ist mittlerweile in vielen Städten etabliert und hat sich bewährt.

## Übersicht

Seit April 2010 haben 6 Sitzungen des AK Einzelhandel stattgefunden. Beraten wurden insgesamt 45 fachbezogene Tagesordnungspunkte:

- 8 positive Beurteilungen zu informellen oder formellen Anträgen / Anfragen
- 3 negative Beurteilungen (alle außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)  
Ansiedlung zweier großflächiger Fachmärkte - Berliner Straße;  
Ansiedlung eines Discounters – Schwerter Straße;  
Ansiedlung eines Vollsortimenters – Boeler Straße;
- Beratungspunkte ohne abschließende Beurteilung (z. B. aufgrund nicht beurteilungsfähiger Vorhaben wegen fehlender Unterlagen, Detailprobleme, erforderlicher gutachterlichen Aussagen ...)
- Allgemeine Themen, wie z.B. Rechtsänderungen, Sachstandsberichte, Berichte über Konsensanträge im Rahmen des REHK, Vorhaben in Nachbarkommunen mit Auswirkungen auf die Stadt Hagen und aktuell die Mitarbeit zum Vergnügungsstättenkonzept.

Der AK Einzelhandel hat als kooperatives Gremium auch die Aufgabe, im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes Lösungen für identifizierte Strukturschwächen zu erarbeiten. Als Ergebnis sind beispielsweise folgende Planungen zur Stärkung der Hagener Einzelhandelslandschaft zu benennen, die bereits realisiert wurden:

- Elberfelder Straße      Revitalisierung der „Schwenke“ (Elektrofachmarkt, Discounter)  
Ansiedlung eines Sportfachmarktes (intersport)
- Hohenzollernstraße      Umgestaltung eines Geschäftshauses (Mc Donalds, Depot...)

Folgende strukturprägende Projekte werden aktuell aktiv von 61, 61/5 und HAGENagentur begleitet, beraten und städtebaulich, planungsrechtlich- und bauordnungsrechtlich betreut:

- Zentrale Versorgungsbereiche      Vitalisierung der Hauptgeschäftslagen
- Mittelstraße      Umgestaltung und Ansiedlung der Rathaus-Galerie
- Haspe      Umgestaltung des Bunkers
- Hohenlimburg      Ansiedlung eines Vollsortimenters und Discounters
- Haßleyer Insel      Ansiedlung eines Möbelfachmarktes (Fa. Sonneborn)
- Alexanderstraße      Nachnutzung WAL Mart – Ansiedlung Fa. Kaufland
- Haßleyer Straße      Ansiedlung eines Vollsortimenters
- Revelstraße      Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters
- Weststraße      Ansiedlung eines Sportfachmarktes (Decathlon)
- Enneper Straße      Nachnutzung des Brandt-Geländes

- Altenhagener Straße      Ansiedlung eines Discounters und Vollsortimenters
- Grimmestraße          Nachnutzung des Lebensmittelanbieters

### **Exkurs Vergnügungsstätten**

In letzter Zeit erlangte das Thema „Spielhallen“ wieder an Bedeutung in der kommunalpolitischen Diskussion. Diesbezüglich erarbeitet auch die Stadt Hagen derzeit ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Die aktuell vermehrte Standortnachfrage u. a. in den bestehenden Geschäftslagen fällt in die Phase der Innenstädte, die vermehrt durch leer stehende Ladenlokale gekennzeichnet ist und damit Raum für teilweise hochprofitable Spielhallen bietet. Bedenklich ist, dass mit dieser neuen Antragsflut die Situation insbesondere des Einzelhandels verschlechtert wird. Aufgrund dieser übergreifenden Thematik befasst sich auch der AK Einzelhandel derzeit beratend und begleitend mit dem Vergnügungsstättenkonzept.

### **Nahversorgung**

„Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu ...“, so dass Nahversorgung für jeden Bürger...“ noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll.“ (Einzelhandelserlass NRW, 22.09.2008). Dies zu gewährleisten ist Aufgabe der Gemeinden und damit auch ein besonderes Anliegen des AK Einzelhandel.

Das Nahversorgungsangebot in der Stadt Hagen ist insgesamt als gut zu bewerten. Es besteht nur noch wenig Handlungsbedarf im Bereich der räumlichen Verteilung, also einer flächendeckend ausreichenden Nahversorgung. Die Geschäftslagen befinden sich vorwiegend in oder in der Nähe der Siedlungsbereiche und sind meist gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Diese Struktur bei einer älter und weniger werdenden Bevölkerung zu erhalten bzw. zu optimieren, ist eher sachgerecht und zielgerichtet als an den vom Handel (noch) favorisierten sogenannten „autogerechten“ Standorten Investitionen um jeden Preis zu ermöglichen. Da Hagen grundsätzlich nur noch über ein äußerst geringes Potenzial an Verkaufsfläche verfügt, ist davon auszugehen, dass jeder neue Quadratmeter Einzelhandelsfläche zu Stilllegungen im Handelsbestand führt und dies mit den bekannten negativen Auswirkungen von u. U. dauerhaften Leerständen bis hin zu „trading-down-Effekten“. Daher ist es umso wichtiger, dass neue Einzelhandelsstandorte in einem zentralen Versorgungsbereich liegen oder zumindest eine integrierte Lage aufweisen, die sich nicht schädlich für andere Einzelhandelsstandorte darstellt.

Diese Zielsetzung ist nicht mit Konkurrenzschutz zu verwechseln, sondern ist notwendig zur Erhaltung einer zukunftsfähigen Versorgungsstruktur. Dieses zentrale stadtentwicklungsrelevante Ziel rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte.

**Gesprächsangebote im Vorfeld formeller Entscheidungen**

Generell ist anzumerken, dass ein guter Kontakt zu den wesentlichen Einzelhandelsunternehmen und Projektentwicklern aufgebaut wurde, so dass hier in Gesprächen auf zentrenverträgliche Standorte im Sinne des Einzelhandelskonzeptes hingewirkt werden konnte. Zunehmend wurden außerdem informelle Anfragen von (potenziellen) Projektentwicklern diskutiert und schließlich im Rahmen von Gesprächen auf konzeptkonforme Lösungen hingewirkt. Dies hat den Charakter von freiwilligen Dienstleistungen der Verwaltung, da es dabei nicht zu kostenpflichtigen Bauvoranfragen bzw. Bauanträgen zu Lasten eines Vorhabensträgers kommt. Darüber hinaus haben auch verschiedene Termine stattgefunden, in denen nicht nur die Verwaltung, sondern auch die SIHK und EHV die Inhalte des Konzeptes und die Standpunkte des Arbeitskreises gegenüber Projektentwicklern vertreten haben.

**Spannungsfeld zwischen öffentlichen Interessen und Einzelinteressen**

In wenigen Fällen werden für dieselben Flächen von unterschiedlichen, teilweise weniger bekannten Entwicklern, immer wieder Anfragen für eine Einzelhandelsnutzung (z.B. Discounter) an die Stadtverwaltung heran getragen. Sofern sich nicht gravierend neue Sachverhalte ergeben, geht der Arbeitskreis restriktiv damit um. Neben der Sachbegründung sollten weiterhin die Gesichtspunkte „Gleichbehandlung eines jeden Interessenten“ und „Verlässlichkeit des Verwaltungshandelns“ eine wichtige Rolle übernehmen. Für Investoren an konzeptkonformen Standorten wird damit auch Planungssicherheit gewährleistet. Insbesondere aufgrund der einmaligen Konstellation in Hagen – der Beteiligung politischer Vertreter im AK, bzw. Mitgliedern, die selbst an Projektentwicklungen beteiligt sind - ist es weiterhin wichtig, dieses Gleichgewicht bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben in der Fachdiskussion zu berücksichtigen.

In Einzelfällen kommt es gelegentlich zu heftigen Interventionen von Eigentümern bei ablehnenden Entscheidungen, weil der Handel unter dem hohen Wettbewerbsdruck bereit ist, Grundstückspreise zu zahlen, die weit über dem Wert liegen, der für andere Nutzungen am Markt zu erzielen sind. Dass Eigentümer deshalb gelegentlich mit allen Mitteln versuchen, aus ihrer Immobilie diese sonst unerreichbare Rendite zu erzielen, ist verständlich. Dies sollte aber nicht den Blick auf die für die Stadtstruktur richtigen Sachentscheidungen beeinflussen.

**Änderung rechtlicher Grundlagen**

Bei der Ansiedlung insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist neben den Vorprüfungen zu kommunalen und interkommunalen Einzelhandelskonzepten die Prüfung hinsichtlich der Vorgaben der Landesplanung erforderlich. Der Einzelhandelserlass NRW schreibt vor zu prüfen, ob Bauanträge für großflächige Betriebe den Zielen der Landesplanung entsprechen. Unter Berücksichtigung des § 24a LEPro (Landesentwicklungsprogramm) als Ziel der Landesplanung bestand das Erfordernis Planungsrecht zu schaffen, um großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzeptkonform zu steuern. Aufgrund der aktuellen Rechtslage („Ochtrup-Urteil“) gilt

der § 24a LEPro nicht mehr als bindendes Ziel, sondern nur noch als Grundsatz und unterliegt somit der Abwägung der Gemeinde. Damit wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels – und somit der Versorgungsstrukturen der Stadt – wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit eines Planvorhabens ist somit weiterhin die wichtigste Voraussetzung für eine Genehmigung. Diese Verträglichkeit ist auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu beurteilen.

### **Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**

Auf Grundlage der formulierten Ziele und zur Sicherung der räumlichen Angebotsstruktur in der Stadt Hagen ist es weiterhin erforderlich, Einzelhandelsverdachtsflächen, d. h. Flächen, für die bereits heute konkrete Einzelhandelsanfragen vorliegen oder die zukünftig ins Visier der Investoren rücken, bauplanungsrechtlich zu überprüfen und ggf. zu überplanen. Eine entsprechende Vorgehensweise ist auch für bereits bestehende Einzelhandelsstandorte zu empfehlen, da eine gezielte sortimentsspezifische Steuerung im Falle einer Nachfolgeregelung gerade an nicht integrierten Standorten ebenfalls notwendig ist.

Um diesem Auftrag gerecht zu werden befinden sich derzeit erste planungsrechtliche Verfahren in der Erarbeitung bzw. in der politischen Beratung, z.B.

- Rehstraße,
- Berliner Straße.

Zur weiteren Steuerung des Einzelhandels sind kurzfristig Bebauungspläne einzuleiten für die Bereiche

- Vorhalle - Weststraße, Revelstraße
- Altenhagen – Altenhagener Straße, Zollstraße
- Emst – Haßleyer Straße
- Schwerter Straße
- Bathey – Dortmunder Straße
- Haspe – Enneper Straße
- Hohenlimburg – Elseyer Straße, Gotenweg

### **Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes**

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in Hagen im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind aufgrund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse unvorhergesehene Veränderungen und damit der Bedarf zur Fortschreibung des Konzeptes gegeben.

Siehe dazu Vorlage Nr. 0845/2011.







## 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:**

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

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