



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben in Nachbarstädten
Modernisierung und bauliche Fortentwicklung des Einkaufszentrums Ruhrpark
Antrag auf Regionalen Konsens

Beratungsfolge:

19.02.2013 Stadtentwicklungsausschuss
21.02.2013 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Ablehnung des Regionalen Konsenses.



Kurzfassung

Im Rahmen der Vereinbarungen zum „Regionalen Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) beantragt die Stadt Bochum den Regionalen Konsens für die Planungen zur Umstrukturierung des Ruhrparks.

Begründung

Die mfi Management und Immobilien AG plant die Umstrukturierung und Aufwertung des Bochumer Einkaufszentrums Ruhrpark. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen sollen konzentriert und neu angeordnet werden. Das Gebäude des heutigen „UNI-Polster“ wird abgerissen und die hier freiwerdenden Verkaufsflächen werden auf die neu zu bauende „Südmall“ verlagert. Durch die Verlagerung der Einzelhandelsflächen in das Zentrum des Ruhrparks soll sowohl die Aufenthaltsqualität innerhalb der Ladenstraße als auch die zum Teil problematische PKW-Erschließung verbessert werden (s. Anlage 1+2).

Derzeit besteht der planungsrechtliche Rahmen für den Ruhrpark aus mehreren Bebauungsplänen unterschiedlicher Rahmenbedingungen und beinhaltet keinerlei Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. Im Jahre 2004 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, in dem die Gesamtverkaufsfläche sowie die Flächen für die einzelnen Sortimente festgesetzt werden sollen.

Die GMA hat – neben der Verkaufsflächenerhebung in 2009 - die potenziellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bochum und den umliegenden Städten untersucht und bewertet. Die Untersuchung liegt der Stadt Hagen vor. Hagen gehört nicht zum Kerneinzugsbereich des Ruhrparks und wurde somit nicht weitergehend in der Analyse berücksichtigt.

Die Bestandsanalyse ergab eine Gesamtverkaufsfläche von 71.500 m². Zum Vergleich: der Bestand im Hauptgeschäftsbereich von Hagen beträgt 74.000 m² (Stand 2012, CIMA). Diese Verkaufsfläche sollte ursprünglich als Obergrenze festgeschrieben werden. Jedoch soll dem Betreiber auch eine gewisse Flexibilität in der Zusammensetzung ermöglicht werden.

Der Fachausschuss der Stadt Bochum hat im November 2012 entschieden, die Gesamtverkaufsfläche des Ruhrparks um 1.818 m² auf 69.700 m² zu reduzieren. Im Gegenzug soll durch den Bebauungsplan eine vollständige Ausnutzung der Gesamtverkaufsfläche durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ermöglicht werden. Dadurch ergibt sich eine Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 3.477 m². Somit sind Umstrukturierungen der Sortimente, gerade in den umsatzstärksten Sortimenten (Nahrungs -und Genussmittel, Bekleidung und Hausrat, Glas, Porzellan usw.) vorgesehen, so dass nicht zentrenrelevante Sortimente durch zentrenrelevante Sortimente ersetzt werden können.

Zur Auswirkungsanalyse der GMA wurde das Büro Junker und Kruse aus Dortmund beauftragt eine Stellungnahme zu erarbeiten, die ebenfalls vorliegt.



Diese Stellungnahme unterstreicht, dass durch die baulichen Umstrukturierungen und die Veränderungen der Sortimente eine Steigerung der Leistungsfähigkeit und damit verbundenen Umsätze zu erwarten ist, die, im Gegensatz zur Analyse der GMA, als höher bewertet werden.

Das Regionale Einzelhandelskonzept versteht sich als Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region und soll die integrierten Standorte für den Einzelhandel stärken. Eines der zentralen Anliegen ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden, wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ferner definiert das REHK die Einstufung regional bedeutsamer Einzelhandelsstandorte an städtebaulich nicht integrierter Lage und deren Entwicklungsperspektiven.

Fazit

Der Ruhr-Park Bochum ist im REHK aufgrund seines Bestandes als „sonstiger regional bedeutsamer Standort“ eingeordnet, an dem keine Ausweitung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen soll.

Bezüglich der o. g. Typisierung des Standortes ist Regionaler Konsens zu erwarten, wenn das Vorhaben einen bereits bestehenden baurechtlich zulässigen Betrieb mit vergleichbarem Sortiment ersetzt oder eine Erweiterung im Rahmen von Bestandsschutz darstellt.

Wie auch die Auswertung von Junker und Kruse bestätigt, sind diese Kriterien nicht erfüllt. Eine Umstrukturierung von ca. 4.000 m² in zentrenrelevante Sortimente kann nicht unter dem Begriff des Bestandsschutzes bewertet werden.

Die Kriterien für einen Regionalen Konsens sind somit nicht erfüllt.



Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ **x**

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Jörg Dehm

gez.

Thomas Grothe, Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

