



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Verlagerung und Erweiterung eines Discounters, incl. Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Gotenweg.
Ergebnisse der Auswirkungsanalyse durch die BBE Köln.

Beratungsfolge:

31.08.2016 Bezirksvertretung Hohenlimburg

Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Hohenlimburg nimmt die Ausführungen und die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Köln zur Kenntnis.



Kurzfassung

Im Bereich des Gotenweges ist die Umstrukturierung des Einzelhandels geplant. Diesbezüglich wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die die städtebaulichen Auswirkungen bewertet und die Machbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und dem Hagener Einzelhandelskonzept prüft. Desweiteren ist die Entwicklung vor dem Hintergrund der Versorgungsdefizite in der Hohenlimburger Innenstadt zu berücksichtigen.

Hintergrund

Im Rahmen der Umsetzung des im März 2016 vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Neuordnung des Bereiches Gotenweg und eine Umstrukturierung des Einzelhandels geplant. Ziel ist es, die vorliegenden Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO umzustellen und damit die zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen städtebaulich verträglich zu steuern. Der Hagener Stadtteil Elsey ist im Bereich Gotenweg maßgeblich durch Gewerbe und Industrie geprägt. Neben kleineren Wohnstrukturen befinden sich dort aber auch der Elektrofachmarkt Berlet und weitere Einzelhandelsbetriebe, die sich in der Vergangenheit dort angesiedelt haben.

Darüber hinaus ist für die Hohenlimburger Innenstadt, insbesondere durch massiven Leerstand und schwierige städtebauliche Bedingungen, ein eklatanter Funktionsverlust zu attestieren. Sichtbare Trading-Down-Tendenzen haben sich in den letzten Jahren verstärkt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschreibt die Notwendigkeit der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Die Entwicklungspriorität der Innenstädte – nicht nur als Versorgungsschwerpunkte – wurde als oberstes Ziel vom Rat bestätigt. Diesbezüglich wurde von der BV-Hohenlimburg die Vorbereitung eines Integrierten Handlungskonzeptes beschlossen, um die komplexen Themen für eine positive Gesamtentwicklung der historischen Innenstadt aufzuzeigen und mögliche Förderprogramme zu benennen. (s. Vorlage Nr. 0693/2016)

Planungsrechtliche Situation - Gotenweg

Der Flächennutzungsplan stellt Teile des Gebietes Gotenweg/Am Somborn, südlich der Elseyer Straße und Bereich Alemannenweg, Syburgweg als Gewerbliche Baufläche dar. Ein kleinerer Bereich um den Ostfalenweg ist als Gemischte Baufläche dargestellt.

Derzeit bestehen Bebauungspläne, die Mischgebiet aber auch Gewerbe- und Industriegebiete festsetzen und auf der BauNVO von 1962 basieren. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich noch weiterer großflächiger Einzelhandel zulässig wäre. Die dadurch bedingten negativen Auswirkungen auf die Zentren (Einzelhandels-großbetriebe auf der grünen und grauen Wiese) wurden vom Gesetzgeber erkannt und durch die aktuelle BauNVO korrigiert. Eine Umstellung der B-Pläne auf die neue BauNVO – im Sinne einer gesunden Zentrenentwicklung - wird seit langem von der Bezirksregierung gefordert. Die Einleitungen zur Änderung wurden vom Rat der Stadt Hagen 2009, bzw. 2014 beschlossen.

Zur Steuerung des Einzelhandels wurde außerdem die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 7/14 vom Rat der Stadt Hagen am 24.2.2015 beschlossen.



Der vom Bebauungsplan abgedeckte Teilbereich umfasst u.a. den Elektronikfachmarkt Berlet, den Lebensmittel-Discounter (Lidl) und einen Textilfachmarkt (Kik).

Geplante Umstrukturierung des Gebietes

Derzeit bestehen massive Expansionsbestrebungen der Discounter mit dem Ziel, ihre Verkaufsflächen von 800 m² auf mindestens 1200 m² zu vergrößern. So soll auch der bestehende Lidl am Gotenweg (bereits 1000m² VK) auf das angrenzende Grundstück der ehemaligen Federnfabrik verlagert und erweitert werden. Weiterhin besteht die Absicht, unter Ausnutzung der frei werdenden bisherigen Lidl-Fläche einen Drogeriemarkt anzusiedeln.

Etwas abseits vom Standort Berlet/Lidl/Kik befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen. Ein Netto-Markt, der aufgegeben werden soll sowie ein leer stehendes Ladenlokal (ehemaliger Drogeriemarkt Schlecker). Beide Ladenlokale verfügen zusammen über rund 1.000 m² Verkaufsfläche.

Im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung/Erweiterung des Lidl-Marktes und der Ansiedlung eines Drogeriemarktes verzichtet der Eigentümer rechtsverbindlich auf die Ausübung der Einzelhandelsnutzung auf den Flächen Netto und ehemals Schlecker. Die zukünftige Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente am Standort Gotenweg soll die der beiden bisherigen Teilstandorte Netto/Schlecker und Berlet/Lidl/Kik nicht überschreiten.

Rahmenbedingungen für eine städtebaulich verträgliche Steuerung und Dimensionierung des Einzelhandels **Rechtliche Grundlagen / Fachliche Bewertungen**

- 1. Vorgaben der Landesplanung**
- 2. Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**
- 3. Verträglichkeitsuntersuchung**
Abstimmung mit Bezirksregierung und RVR

1. Vorgaben der Landesplanung

Die Landesplanung gibt Ziele vor, die verbindlich in der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Landesplanungsgesetz – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – sind folgende projektrelevanten Ziele definiert:

Ziel 2: Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und



- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte (außerhalb von ZVB) können als Sondergebiet festgesetzt werden, wenn die Verkaufsfläche auf den baurechtlichen Bestandsschutz begrenzt wird. In Ausnahmefällen sind auch geringfügige Erweiterungen möglich. Diese belaufen sich auf ca. 10 % der bestehenden Verkaufsfläche.

Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevantem Sortiment) entgegenzuwirken. Unter Erweiterung ist das Hinzutreten weiterer Einzelhandelsbetriebe zu einer bestehenden Agglomeration zu verstehen.

Diesbezüglich ist zu prüfen, ob durch eine Flächenbilanzierung, d.h. Wegfall der Verkaufsflächen von Netto und Schlecker, zugunsten der Erweiterung Lidl und Neuansiedlung Drogeriemarkt, diese Bedingung erfüllt werden kann.

2. Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- Grundsatz 1: Zentren besitzen Entwicklungspriorität.
Der Entwicklung von Standortagglomerationen außerhalb der Zentren sollte entgegen gewirkt werden.
- Grundsatz 2: Standorte für nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Drogerieartikel) sollen nur dann realisiert werden, wenn im Nahbereich keine Versorgung gewährleistet ist und die zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden. (Verweis auf Ziel 2, s.o.)
- Grundsatz 7: Weitere Ausdehnungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere in Gewerbegebieten – sollen verhindert werden.
- Bestandsschutz ist gewährleistet, geringfügige Arrondierungen sind möglich (ca. 10%).
- Der Verkaufsflächenanteil in Sondergebieten beträgt in Hagen bereits ca. 44 % der Gesamtverkaufsfläche und wird als alarmierend hoch bewertet.
Zukünftige Ansiedlungen sollenvorrangig auf die ZVB konzentriert werden.



3. Verträglichkeitsuntersuchung (s. Anlage 1)

Zur frühzeitigen Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens wurde im Vorfeld die BBE Köln beauftragt, eine Verträglichkeitsanalyse durchzuführen.

Hierbei wurde untersucht, welche Auswirkungen sich aus der Verlagerung/Erweiterung des Lidl-Marktes und des geplanten Drogeriemarktes ergeben. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes und der landesplanerischen Zielvorgaben.

Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung und dem Regionalverband Ruhr hat ebenfalls stattgefunden und wird im Folgenden mit dokumentiert.

Fazit der Untersuchung

Auswirkungsanalyse:

- Es gibt derzeit keinen Drogeriemarkt in Hohenlimburg. Somit weichen Kunden diesbezüglich auf den verkehrlich gut zu erreichenden Angebotsstandort Kaufland (Auf dem Lölfert) aus, bzw. nutzen das Sortimentsangebot in den Discountern, bzw. Vollsortimentern.
- Der geplante Drogeriemarkt trägt zu einer Verbesserung der Versorgung im Stadtgebiet bei.
- Die geplante Neuaufstellung des Lidl-Marktes sowie die Ansiedlung des Drogeriemarktes „ersetzt“ im Wesentlichen die weggefallenen Verkaufsflächen des Schlecker, sowie zukünftig des Netto an der Alemannenstraße und konzentriert diese an einem Standort innerhalb des Sonderstandortes Berlet. Die verpflichtende Nutzungsaufgabe des Netto wäre dabei Voraussetzung. Eine Nachnutzung durch Einzelhandel soll durch den B-Plan ausgeschlossen werden.

Die BBE Köln vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die aktuell geplante Ansiedlung des Drogeriemarktes sowie die Erweiterung und Verlagerung des Lidl-Marktes – trotz der nicht integrierten Lage – keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Hagen sowie in den umliegenden Städten zu erwarten sind.

Bewertung der BBE:

Der Gutachter weist jedoch auch daraufhin, dass die geplante Ansiedlung am Gotenweg grundsätzlich die Ansiedlungschancen eines Drogeriemarktes im Stadtbezirkszentrum Hohenlimburg verringert. Gemäß aktueller Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen besitzen die zentralen Versorgungsbereiche Entwicklungspriorität.

Das Zentrum von Hohenlimburg weist ein erhebliches Defizit der Versorgungsfunktion auf. Die Ladenleerstände sind extrem hoch. Insbesondere fehlen seit der Schließung von Woolworth, Kaiser's und Ihr Platz frequenzbringende Betriebe wichtiger Branchen. Die funktionale Anbindung der Lebensmittelanbieter



REWE und Aldi ist trotz der räumlichen Nähe zur Fußgängerzone unzureichend.

Leerstehende Ladenlokale und Potenzialflächen bieten grundsätzlich die Möglichkeit einer Revitalisierung des Zentrums. Ein Drogeriemarkt wäre geeignet, einen Beitrag dazu zu leisten. Der Gutachter gibt allerdings auch zu bedenken, dass führende Betreiber, z.B. von Drogerieanbietern ihre Standortentscheidung für das Zentrum Hohenlimburgs davon abhängig machen, ob es eine langfristige Perspektive für den zentralen Versorgungsbereich gibt. Vor diesem Hintergrund spricht die BBE der Stadt die Empfehlung aus, möglichst schnell eine Klärung dieser Perspektive herbeizuführen und geeignete Investitionsvorhaben zu ermöglichen.

Diese Vorgehensweise verfolgt die Verwaltung bereits durch die Vorbereitung eines Integrierten Handlungskonzeptes, wie es von der Bezirksvertretung Hohenlimburg auch gefordert wurde.

Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Inkrafttreten des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Abwägung beachtet bzw. berücksichtigt werden müssen (s.o.).

Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentrale Versorgungsbereiche

Wie zuvor erläutert bietet sich im zentralen Versorgungsbereich Hohenlimburg grundsätzlich die Möglichkeit, leerstehende Ladenlokale zu nutzen. Damit ist eine der drei Bedingungen für die landesplanerische Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nicht erfüllt. Die Realisierung eines Drogeriemarktes außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen verstieße somit gegen Ziel 2.

Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Sonderstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiet festgesetzt werden, wenn die Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz begrenzt werden. In Ausnahmefällen sind auch geringfügige Erweiterungen (10%) möglich.

Für den Planstandort wurde bereits ein B-Planverfahren zur Festsetzung eines Sondergebietes eingeleitet, in dem Einzelhandelssteuerung erfolgen soll.

Die Bezirksregierung und der RVR haben daraufhin gewiesen, dass es nicht möglich sei, eine saldierende Gesamtbetrachtung aller Veränderungen im gesamten Bebauungsplangebiet vorzunehmen. Die vorgesehene Flächenbilanzierung der wegfallenden Verkaufsflächen zugunsten der geplanten Verkaufsflächen entsprächen nicht der vom LEP geforderten Begrenzung auf den baurechtlichen Bestand. Im Rahmen des Bestandsschutzes bestünde daher nicht die Möglichkeit der Verlagerung und des Neubaus sowie keine Möglichkeit zur Erweiterung des Lidl-Marktes um 300 m² (entspricht 30%).

Somit verstieße das Vorhaben ebenfalls gegen Ziel 8.



Fazit

Alle Beteiligten an der bisher durchgeführten Prüfung und Abstimmung sind sich darüber bewusst, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Innenstadt von Hohenlimburg die Strukturschwächen nicht allein ausgleichen kann. Es sind weitaus umfangreichere Maßnahmen zur Vitalisierung der Hohenlimburger City erforderlich. Dies entspricht auch der Position der engagierten Werbegemeinschaft vor Ort.

Die Kurzexpertise zum Integrierten Handlungskonzept des Büros plan-lokal hat die Schwächen des Zentrums aufgezeigt, aber auch die umfangreichen Potenziale und Stärken dargestellt. Die Umsetzung erfordert allerdings ein kontinuierliches Engagement über mehrere Jahre mit entsprechendem Personal- und Haushaltsmitteleinsatz sowie begleitende Förderung des Landes.

Die Bezirksregierung weist allerdings darauf hin, dass bei einer eventuellen Förderung von Maßnahmen im Rahmen eines IHK für Hohenlimburg, die Stadt sich verpflichten muss, Prüfungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung der Ansiedlung städtebaulich nicht integrierter großflächiger Einzelhandelsbetriebe durchzuführen.

Weiteres Vorgehen

Bezüglich der Auslegung der Ziele der Landesplanung bestehen unterschiedliche Interpretationen zwischen dem RVR und dem Rechtsanwalt des Investors. Eine weitere Erörterung der unterschiedlichen rechtlichen Beurteilungen ist vorgesehen, um die Zielkonformität des Ansiedlungsvorhabens am Gotenweg mit der Landesplanung zu prüfen. Der Investor wurde aufgefordert, eine entsprechende juristische Beurteilung einzureichen (voraussichtlich Ende August), die als Grundlage für ein weiteres Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung und dem RVR dienen soll.

Zwischenzeitlich hat der Investor gegenüber der Verwaltung signalisiert, dass er unter bestimmten Bedingungen auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes verzichten würde.

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels an diesem Standort ist davon jedoch unberührt, insbesondere da das derzeitige Planungsrecht weiteren großflächigen Einzelhandel zulässt.



Finanzielle Auswirkungen

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

☒ x

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Thomas Grothe

Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

