



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Betreff:

Errichtung eines Einrichtungsmarktes für Leuchten und Möbel (Verkaufsfläche ca. 1.200 qm)
hier: Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

Beratungsfolge:

02.06.2004 Stadtentwicklungsausschuss
29.06.2004 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hagen-Mitte

BESCHLUSSVORSCHLAG**Drucksachennummer:**

0391/2004

Teil 2 Seite 1**Datum:**

21.05.2004

Das Einvernehmen der Gemeinde zur Errichtung eines Einrichtungsmarktes für Leuchten und Möbel (Verkaufsfläche ca. 1.200 m²) auf dem Grundstück Alexanderstrasse 22 wird gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB in der beantragten Form erteilt.

Bauvoranfrage:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Errichtung einer Verkaufsstätte mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche für das Grundstück, Alexanderstrasse 22, Gemarkung Eckesey, Flur 5, Flurstück 407 vor. Der Antragsteller des Einrichtungsmarktes für Leuchten und Möbel ist Herr Tim Bergenthal, Bergenthal Leuchten.

Die Grundfläche des neuen Hauptgebäudes beträgt ca. 1.200 m². Ein Nebenkörper, der als Garage genutzt werden soll, hat eine Grundfläche von 85 qm. In dem zweigeschossigen Gebäude sollen die Verkaufsräume (ca. 1.100 m²), sowie Büro- und Sozialräume (ca. 100 m²) im Erdgeschoß entstehen, während im Untergeschoß des Baukörpers eine Büro- und Lagernutzung geplant ist. Ebenfalls soll hier der Großhandelsbereich des Unternehmens angesiedelt werden. Es ist weiter beabsichtigt, einen Teil dieser Etage als Werkstatt für Kleinmechanik zu vermieten.

In den Verkaufsräumen werden Leuchten im Wohnambiente präsentiert, d.h. in direkter Kombination mit passenden Klein- und Großmöbeln. Hierzu zählen Beistelltische, Esstische, Sideboards, Konsolen, Schränke, Spiegel und Sitzmöbel.

Das Leuchtensortiment ist als Volls Sortiment geplant. Die angebotenen Wand-, Tisch-, Pendel-, Steh-, Bilder-, Außen-, Objekt- und Industrieleuchten werden in unterschiedlichen Qualitäten präsentiert. Zielgruppen sind neben den Privatkunden auch Großkunden wie Architekten, Gewerbetreibende und Weiterverkäufer.

Der Grünbestand im östlichen Randbereich des Grundstückes zum Friedhof ist teilweise von der geplanten Baumaßnahme betroffen.

Auf dem Gelände sind 30 Stellplätze ausgewiesen worden, die Zufahrt bindet direkt an die Alexanderstrasse (Zufahrtsbreite 7.00 m) an.

Planungsrechtliche Situation:**Flächennutzungsplan**

Das Grundstück ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungsplan

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die zu bebauende Fläche liegt im Bereich des am 8.12.2002 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 12/02 –Alexanderstraße/Brinkstraße–.

Eine planungsrechtliche Beurteilung muß z.Z. nach § 34 BauGB erfolgen.

Das Grundstück kann als gewerbliche Baufläche eingestuft werden.

Städtebauliche Situation:

Das Grundstück (Flurstück 407) grenzt im westlichen Bereich unmittelbar an die Fa. Linde. Auf dem daran anschließenden westlichen Nachbargrundstück befindet sich der Lebensmitteleinzelhandelsmarkt Lidl. Daran schließen sich unterschiedliche Gewerbebetriebe an. Unmittelbar im östlichen und südlichen Bereich des betreffenden Grundstücks liegt der Friedhof Altenhagen. Im Norden, unterbrochen durch die Alexanderstrasse, befindet sich der Großdiscounter Walmart. Die Sportanlage Westfalia schließt sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite im nordöstlichen Bereich an, dahinter befindet sich die Freizeitanlage Hamekepark. Die Erschließung der geplanten Verkaufsstätte kann, wie bei den vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben im gleichen Abschnitt der Alexanderstrasse, durch eine direkte Zufahrt auf das Grundstück, ohne separate Abbiegespur, gesichert werden.

Versorgungsstruktur:

Gemäß des Projektantrages sind bei dem o.g. Einrichtungsfachmarkt ca. 1200qm Verkaufsfläche geplant, auf denen Möbel und Leuchten präsentiert werden sollen.

Es handelt sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, mit dem Schwerpunkt auf einem zentrenrelevanten Sortiment.

(Im FNP ist die geplante Fläche derzeit als Gewerbefläche dargestellt.)

Gemäß BauNVO sollten großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Gemeindeentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen, an einem integrierten Standort und in integrierten städtebaulichen Strukturen entstehen.

Gemäß Einzelhandelserlass handelt es sich bei Leuchten um ein zentrenrelevantes Sortiment. Eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen sind erforderlich.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden grobe Aussagen getroffen, an welchen potentiellen Bereichen Standorte für Fachmärkte denkbar wären. Diesbezüglich ist in der Diskussion, den Bestand entlang der Eckeseyer Straße und Alexanderstraße (Molkerei, Baumärkte, Autohaus, Wall Mart, Discounter) als

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0391/2004

Teil 3 Seite 3

Datum:

21.05.2004

Sonderbaufläche für Einzelhandel zukünftig zusichern, bzw. zu erweitern, um dort Fachmärkte anzusiedeln. Es wird empfohlen, Mindestanforderungen für Fachmarktstandorte für die Gesamtstadt zu berücksichtigen, sie sind Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes, das zur Zeit bearbeitet wird:

Für den vorliegenden Fall würde gelten, dass zentrenrelevante Sortimente nur bis max. 700qm zulässig sind, und zusätzliche Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren nicht zulässig sind. Aufgrund der Projektbeschreibung (Kombination mit Möbeln) ist zu vermuten, dass eine auf 700qm beschränkte VK für das Sortiment Leuchten, mit den Vorstellungen des Antragstellers vereinbar ist.

Beurteilung:

Der geplante Baukörper sowie die beabsichtigte Nutzung fügen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die in der BauNVO geforderte Maßstäblichkeit bei Art und Umfang des Betriebes scheint in diesem Falle ebenfalls gewahrt.

Eine genaue Festsetzung/Ausschluss weiterer Sortimente ist unbedingt geboten um eine weitere Schwächung der gewachsenen Zentren zu verhindern.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0391/2004

Datum:

21.05.2004

