



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

Betreff:

Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in der Freiligrathstr. 51 (Nachnutzung des ehemaligen WalMart-Gebäudes)

Beratungsfolge:

09.04.2008	Bezirksvertretung Hagen-Nord
22.04.2008	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
06.05.2008	Stadtentwicklungsausschuss
08.05.2008	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/77 (322) – „Grünzug Hamecke“ die Beteiligung der Behörden (einschließlich der Nachbarkommunen) durchzuführen und die Ergebnisse dem Rat erneut vorzulegen.



Kurzfassung

Nach der Schließung des ehemaligen Wal Mart-Gebäudes soll dort ein Lebensmittelanbieter und ein großflächiger Elektrofachmarkt angesiedelt werden. Der geltende B-Plan und das aktuelle Planungsrecht lassen eine solche Nutzung nicht uneingeschränkt zu.

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen wurde im Auftrag der Grundstückseigentümer eine Auswirkungsanalyse erstellt, die Bestandteil dieser Vorlage ist. Das Gutachten wird im Zuge der weiteren Fortführung des B-Plan-Verfahrens in die Behördenbeteiligung eingebracht.

Begründung

Anlass

Das Gebäude Freiligrathstraße 51 wurde bis Juni 2007 als SB-Warenhaus betrieben und zuletzt von der Firma Wal Mart genutzt. Durch die Schließung steht die vorhandene Immobilie leer. Für die Zukunft ist die Nutzung des Gebäudes durch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe geplant.

Projektbeschreibung

Im Erdgeschoss ist ein EDEKA Lebensmittelmarkt mit ca. 3500m² Verkaufsfläche vorgesehen, das Obergeschoss soll von einem Elektrofachmarkt (Media Markt) mit ca. 3600m² Verkaufsfläche genutzt werden.

Sowohl die Haustechnik als auch die Gestaltung des Gebäudes sollen an die aktuellen Anforderungen für Einzelhandelsbetriebe angepasst werden. Beide Nutzungseinheiten werden über eine gemeinsame Eingangshalle aus Glas erschlossen; hier befinden sich auch zwei Aufzüge sowie die Rolltreppe zur Erschließung des Obergeschosses. Die Anlieferung erfolgt wie bisher an der östlichen Gebäudeseite. Sie wird so umgestaltet, dass eine unabhängige Anlieferung beider Nutzer gewährleistet ist. Das Parken der Kunden ist im bestehenden Parkdeck im Untergeschoss, sowie auf dem gemeinsamen Parkplatz vorgesehen. Geplant sind insgesamt 456 Stellplätze.

Planungsrechtliche Situation

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist diese Fläche als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 16/77 (322) – „Grünzug Hamecke“ setzt ein SB-Warenhaus fest.

Die nutzungsregelnden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes reichen nicht aus, um eine zukunftsorientierte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, hier insbesondere des großflächigen Einzelhandels vor dem Hintergrund des in der Erarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes und der aktuellen geltenden Rechtssprechung vornehmen zu können. Aus diesem Grunde wurde am 13.12.2007 vom Rat der Stadt Hagen die Einleitung des 4. Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB für den o. g. Bebauungsplan beschlossen (s. Vorlage Nr. 1183/2007).

Unter Beibehaltung des Standortes / Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erfordert die Änderung des B-Planes die Konkretisierung / Festsetzung einer Sortimentsstruktur unter Berücksichtigung der Ziele des künftigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen und gegebenenfalls der Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Die Nachnutzung durch einen Lebensmittelanbieter ist grundsätzlich im Rahmen des Bestandschutzes abgedeckt. Die Planung eines Elektrofachmarktes erfordert eine entsprechende Untersuchung in Bezug auf das aktuelle Planungsrecht. Aus diesem Grunde wurde eine Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes an diesem Standort von den Grundstückseigentümern in Auftrag gegeben. Die vorliegende Untersuchung des Planungsbüros Holger Fischer aus Linden ist Bestandteil dieser Vorlage (s. Anlage).

Bewertung der gutachterlichen Stellungnahme

Die Sortimente des geplanten Media-Marktes sind zentrenrelevant. Insofern ist nach den gesetzlichen Vorgaben ein solches Vorhaben nur in einem zentralen Versorgungsbereich einer Stadt zulässig. Ein solcher zentraler Versorgungsbereich ist hier nach Auffassung der Verwaltung und des mit der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes beauftragten Gutachters Junkter+Kruse nicht gegeben und im Konzept auch nicht vorgesehen. Es handelt sich um einen solitären Einzelstandort, der zwar städtebaulich integriert ist, aber nicht die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches aufweist. Der Gutachter schlägt vor, diesen Bereich im kommunalen Einzelhandelskonzept als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Würde kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, so würde der Standort als vorhandenes Sondergebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelten, wodurch die Nachfolgenutzung sich im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen müsste. Dabei ist die rechtliche Bewertung maßgeblich, inwieweit die beabsichtigte Nutzung des Media-Marktes noch aus dem Bestandsschutz des ehemaligen SB-Warenhauses abgeleitet werden kann. Der Gutachter sieht dies als gegeben an, da die Sortimente der Unterhaltungselektronik wenn auch in anderer Größenordnung und Tiefe bereits vom SB-Warenhaus angeboten wurden. Für die Verwaltung ist erkennbar, dass ein Elektrofachmarkt „Media Markt“ in dieser Größe eine völlig andere Betriebsform als die Unterhaltungselektronikabteilung eines SB-Warenhauses darstellt.

Von der Frage der Genehmigungsfähigkeit am Standort zu trennen ist die grundsätzliche Verträglichkeit einer solchen Nutzung am Standort Hagen. Hier legt der Gutachter dar (wie auch von Junker+Kruse im Gutachten von 1998 und in der

jetzigen Analyse von 2007 bestätigt), dass im Bereich der Elektroartikel und Unterhaltungselektronik noch deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind, die bei Realisierung des geplanten Vorhabens reduziert würden. Insgesamt hat das Projekt laut Gutachter eine Umsatzerwartung von 18,0 Mio. Euro. Dies entspricht knapp einem Fünftel der in Hagen für dieses Sortiment zur Verfügung stehenden Kaufkraft.

Die innerörtlichen Effekte durch Kaufkraftumverteilung in Hagen gehen nach Auffassung des Gutachters überwiegend (60%) zu Lasten der bereits vorhandenen Wettbewerber Saturn und Berlet und bewegen sich in einer Größenordnung von 5,0 % bzw. 5,6 %, die laut Gutachter als nicht existenzgefährdend einzustufen ist. Die verbleibenden 40% an Umsatzumverteilung (1,8 Mio. Euro) gehen zu Lasten des Fachhandels sowie der sonstigen Anbieter. Maßgeblich für die rechtliche Bewertung sind nicht die Auswirkungen auf einzelne Betriebe, sondern auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Hagen als auch in anderen Kommunen des Einzugsbereiches des Fachmarktes. Hier kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Hagen 8 Anbieter aus der Hauptwarengruppe Unterhaltungselektronik vorhanden sind, die mit Ausnahme des Saturn zu den Fachgeschäften zu zählen sind, die nach Auffassung des Gutachters durch ihre Spezialisierung auf spezielle Kundengruppen und Spezialprodukte keine direkten Wettbewerber darstellen. Eine Umverteilung der Kaufkraft könne vorrangig zu Lasten des Saturn angenommen werden, der jedoch ebenso wie Media-Markt zur Metro-Gruppe gehöre und durch Unterschiede bei der Schwerpunktsetzung im Sortiment innerhalb einer Standortgemeinde mit einem Media-Markt koexistieren könne. Diese Aussagen des Gutachters sowohl zu den kleineren Fachgeschäften als auch zu den Auswirkungen auf den Saturn sind als Einschätzungen zu werten, die nicht belegt werden und z.B. hinsichtlich der Zugehörigkeit zu einer Unternehmensgruppe sich auch jederzeit ändern können.

In der regionalen Bewertung der Auswirkungen sieht der Gutachter insbesondere die vorhandenen Media-Markt-Standorte in Wuppertal und Bochum als betroffen an, die aber beide nicht in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Die Umsatzzuflüsse aus den Nachbarkommunen liegen nach Einschätzung des Gutachters bei jeweils weniger als 10% der sortimentspezifischen Kaufkraft, womit negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen seien. Eine Ausnahme stellt die Stadt Herdecke dar, für die ein Kaufkraftabfluss von rd. 18 % prognostiziert wird. Dies wird vom Gutachter als unbedenklich eingestuft, da in Herdecke kein direkter Wettbewerber vorhanden sei.

Insgesamt gelangt der Gutachter zu einer positiven Einschätzung des Planvorhabens.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung geht davon aus, dass dieses Gutachten im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes zu kritischen Stellungnahmen führen wird, die in der oben dargestellten Bewertung durch die Verwaltung bereits angeklungen sind. Es wird daher vorgeschlagen, nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens die eingegangenen Stellungnahmen in die weitere Beratung einzubringen.







Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
