

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Großflächiges Einzelhandelsvorhaben -  
Erweiterung des Wohnzentrums Zurbrüggen in Unna  
Stellungnahme zum Regionalen Konsensverfahren

**Beratungsfolge:**

17.06.2008 Stadtentwicklungsausschuss  
19.06.2008 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen stimmt dem Vorhaben gemäß den Ausführungen der Verwaltung zu.

## Kurzfassung

In der Stadt Unna ist die Erweiterung des Wohnzentrums Zurbrüggen geplant. Der Konsensantrag im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes liegt vor, die Städte des Kooperationsraumes wurden um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Stadt Hagen ist Bestandteil dieser Vorlage (Anlage 1).

## Begründung

Die Firma ZURBRÜGGEN plant eine umfangreiche Erweiterung Ihres Standortes „Wohnzentrum ZURBRÜGGEN“ in Unna (Feldstraße/Hans-Böckler-Straße). Durch eine Umstrukturierung der Verkaufsgebäude und eine deutliche Vergrößerung der Verkaufsflächen von gegenwärtig rd. 40.000 m<sup>2</sup> auf rd. 60.000 m<sup>2</sup> soll die Wettbewerbsposition als regional bedeutsamer Möbelstandort gesichert werden. Dabei soll allerdings die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich das nicht zentrenrelevante Hauptsortiment betreffen. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht erweitert werden.

Flankierend ist eine Optimierung der verkehrlichen Erreichbarkeit durch eine neue Erschließungsstraße und mehrere Kreisverkehre vorgesehen.

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche ist der Standort als „regional bedeutsamer Ergänzungsstandort für Möbel“ eingestuft worden, wodurch ihm eine deutlich über das Stadtgebiet Unna hinausgehende Versorgungsfunktion grundsätzlich zugewiesen wird.

Die Stadt Unna hat durch die BBE Retail Experts GmbH & Co. KG eine Verträglichkeitsanalyse erstellen lassen, die überprüft, wie sich das geplante Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Unna und der Nachbarkommunen sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirkt.

Mit Blick auf das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB wurde darüber hinaus geprüft, zu welchen Umsatzumverteilungen die Planung in außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Wettbewerbsstandorten in den Nachbarstädten führen wird.

Schließlich ist festzustellen, ob die Bedingungen für einen „regionalen Konsens“ nach dem REHK erfüllt sind.

Diese Untersuchung liegt den Kommunen des REHK vor und kommt zu folgendem Fazit:

Das gegenwärtig auf rd. 40.000 m<sup>2</sup> VKF betriebene Wohnzentrum ZURBRÜGGEN mit einem Haupthaus und einem Mitnahmemarkt OSCA soll auf max. rd. 60.000 m<sup>2</sup> VKF ausgebaut werden. Die auf Basis eines städtebaulichen Vertrages betriebenen Verkaufsflächen für weitere Kernsortimente (außer Möbel) und Randsortimente genießen nach einer hierzu erarbeiteten rechtlichen Stellungnahme Bestandschutz. Nach der durchgeföhrten Analyse wird der Ausbau zu einer Steigerung des Umsatzes von voraussichtlich rd. 98 Mio. € im Jahr 2008 auf rd. 116 Mio. € führen.

Dabei wird aber nicht von einer höheren Umsatzleistung mit den auf unveränderter Fläche angebotenen Randsortimenten ausgegangen, dies sind insbesondere Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel, Bettwaren / Heimtextil, Teppiche / Gardinen und Leuchten auf insgesamt rd. 8.000 m<sup>2</sup> VKF.

Hauptgrund dafür, dass die Umsatzsteigerung im Verhältnis zur Flächenausweitung deutlich unterproportional ausfallen dürfte, ist der bereits heute erreichte und mit Blick auf den regionalen Wettbewerb kaum nennenswert steigerbare Marktanteil.

Soweit die prognostizierte Umsatzsteigerung überhaupt erreicht wird, lässt sie sich in erster Linie auf Umverteilungswirkungen zu Lasten der wesentlichen Wettbewerber zurückführen.

Neben TURFLON (Werl), OSTERMANN (Witten) handelt es sich dabei um IKEA (Kamen und Dortmund), POCO (Bergkamen, Hagen, Iserlohn) und ROLLER (Dortmund) sowie in sehr begrenztem Umfang kleinere Möbelhäuser in der Region.

Soweit sich die Erweiterung – wie geplant – lediglich auf die Verkaufsfläche für Möbel bezieht, werden die Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche für einen „Regionalen Konsens“ zu einem solchen Planvorhaben erfüllt. Müsste das Vorhaben insgesamt erstmalig an diesem Standort neu beurteilt werden, wären selbstverständlich die mittlerweile deutlich restiktiveren Vorgaben des LEPro NRW und des REHK einzuhalten.

Nach Überprüfung der Sachlage wurde die Stellungnahme der Verwaltung fristgemäß der Geschäftsstelle des REHK in Dortmund zur Verfügung gestellt, vorbehaltlich der Entscheidungen aus den politischen Gremien der Stadt Hagen.



## 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---