

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

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

Nutzungsänderung eines Einzelhandels für Verkauf und Lager von Blumen und Pflanzen in einen Reitsportmarkt für Tiernahrung und Zubehör, Forianstraße 15  
hier: Bericht der Verwaltung

**Beratungsfolge:**

01.12.2004 Bezirksvertretung Hohenlimburg

**Beschlussfassung:**

Bezirksvertretung Hohenlimburg

**BESCHLUSSVORSCHLAG****Drucksachennummer:**

0850/2004

**Teil 2 Seite 1****Datum:**

22.11.2004

Die Änderung des Sortimentes eines Einzelhandelsbetriebs für Verkauf und Lager von Blumen und Pflanzen in einen Reitsportmarkt für Tiernahrung und Zubehör auf dem Grundstück Florianstraße 15, wird in der beantragten Form zur Kenntnis genommen.

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0850/2004

**Teil 3 Seite 1**

**Datum:**

22.11.2004

Der Verwaltung liegt ein Antrag für eine Nutzungsänderung für die Gebäude, Florianstraße 15, Gemarkung Hohenlimburg; Flur 1; Flurstück 5 vor. Der Einzelhandelsbetrieb für Blumen und Pflanzen, im Bereich der alten Tenne und der anschließenden Stallung soll zukünftig in einen Einzelhandelsbetrieb für Reitsport zum Verkauf von Tiernahrung und Zubehör umgewandelt werden. Die Sortimentsumstellung wurde aufgrund der ausreichend abgedeckten Marktlage im gleichen Sortimentsbereich durch das angrenzende Gartencenters „Augsburg“ notwendig.

Zukünftiger Einzelhandelsbetreiber ist die P&R Reitsportmarkt GmbH, Westpreußenstraße 32 a in 47809 Krefeld. Die Fläche des vorhandenen Geschäfts- und Lagerraums, im Bereich der alten Stallung, beträgt insgesamt ca. 500 m². Diese Quadratmeterangaben entsprechen auch der neuen Verkaufsfläche. Auf dem Gelände sind insgesamt 253 Stellplätze ausgewiesen worden, die gemeinsam mit dem Gartencenter „Augsburg“ genutzt werden. Gleiches gilt für die Zufahrt, welche direkt an die Florianstraße anbindet.

Durch die P&R Reitsportmarkt GmbH wird zukünftig eine sehr spezifische Sortimentsstruktur angeboten, die neben Tiernahrung, Stallartikel, Reinigungs- und Pflegeartikeln für das Pferd, auch eng begrenzte Ausschnitte aus der Warengruppe Reitsportartikel umfaßt.

In diesem Zusammenhang wurde von der „ECON-CONSULT“ aus Köln ein Gutachten erstellt, welches sich ausführlich mit der oben beschriebenen Sortimentsgruppe und deren möglichen Zentrenschädlichkeit befasst.

Es wurde geprüft, inwieweit einerseits die konkreten Angebotsstrukturen in Hagen und der Nachbarkommune Iserlohn, andererseits die Eigenschaften des geplanten Sortiments eine Einstufung als „zentrenrelevant“ liefern.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Zielsetzung der Stadtentwicklung, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten zu vermeiden, um eine gesunde Einzelhandelsstruktur in Hagen zu gewährleisten und gewachsene Zentren nicht zu schwächen, nicht entgegen steht.

Es liegen ebenfalls Stellungnahmen der SIHK und des Einzelhandels vor, die diese Auffassung teilen.

Somit stellt der Standort des geplanten Unternehmens mit der determinierten Sortimentsauswahl keine Gefährdung für das Einzelhandelsgefüge der Stadt Hagen dar.

Weiterhin widerspricht die beschriebene Nutzungsänderung nicht den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12 – Gartencenter Hof Reh. Diese führen, die in Teil B der textlichen Festsetzungen zugelassene Sortimente auf. Die Festsetzungen WB 96 und WB 644 besagen, dass Heim- und Kleintiernahrung, zoologische Artikel, lebende Tiere, bzw. sonstige Bedarfsartikel für Land- und Forstwirtschaft, zulässig sind. Eine Änderung des V+E Planes für die geplante Umnutzung ist somit nicht notwendig.

Eine Befreiung von der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzfläche, im Eingangsbereich der Verkaufsstätte, muß in erforderlicher Größe an anderer Stelle nachgewiesen werden.

# **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 2**

**Drucksachennummer:**

0850/2004

**Datum:**

22.11.2004

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Das Grundstück ist als Sonderbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan:

Ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorhanden. Eine planungsrechtliche Beurteilung muss gemäß § 30 BauGB erfolgen.

Städtebauliche Situation:

Auf dem Grundstück (Flurstück 5) befindet im östlichen Bereich das Gartencenter „Augsburg“ mit Außenanlagen in nordöstlicher Richtung . Angrenzend zur südwestlichen Zufahrt des Grundstücks befindet sich die neue Feuer- und Rettungswache Ost der Stadt Hagen. Die gewerbliche Bebauung setzt sich im gesamten näheren Gebiet fort. Auf den betreffenden Grundstücken befinden sich zur Zeit Verkauf- und Lagerräume. Die Erschließung der Verkaufsstätte kann, wie das vorhandene Gartencenter „Augsburg“, durch eine direkte Zufahrt auf das Grundstück gesichert werden.

Beurteilung:

Die zukünftige Verkaufspalette deckt den bestehenden Bedarf an Tiernahrung für Pferde und Zubehör, wie z.B. Trainings- und Turnierbedarf etc. und fügt sich in die Einzelhandelssituation an dieser Stelle ein. Das geplanten Unternehmen mit dem definierten Sortimentsbereich stellt weiterhin keine Gefährdung der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Hagen dar und bildet somit die Voraussetzung für eine Genehmigung der Nutzungsänderung im Geltungsbereich des V+E Planes. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist an dieser Stelle vertretbar und verändert sich unerheblich gegenüber der heutigen Situation.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0850/2004

**Datum:**

22.11.2004

**Veröffentlichung:**

Ja  
Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerin**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61      Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

**Gegenzeichen:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_