

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Perspektiven für den großflächigen Einzelhandel an nicht integrierten Standorten
Bestehende und zukünftige Fachmarktstandorte in Hagen

Beratungsfolge:

02.09.2009	Bezirksvertretung Hagen-Nord
23.09.2009	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
29.09.2009	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
30.09.2009	Bezirksvertretung Hohenlimburg
01.10.2009	Bezirksvertretung Haspe
06.10.2009	Stadtentwicklungsausschuss
08.10.2009	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt das Standortkonzept für den großflächigen Einzelhandel an nicht integrierten Standorten in Hagen zustimmend zur Kenntnis.
Gemäß der Begründung im Rahmen der Auflistung potenzieller Standorte wird vorgeschlagen, die Flächen der Fa. Brandt und Fa. Schmitz in Westerbauer als neue Fachmarktstandorte auszuweisen und durch entsprechendes Planungsrecht zu sichern.

Kurzfassung

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen ist es erforderlich, Aussagen zu den bestehenden und zukünftigen Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel zu treffen. Fachmarktstandorte, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, nehmen im Rahmen der beschriebenen Zentrenhierarchie eine Ergänzungsfunktion zur Versorgung der Bevölkerung ein. Die Schaffung und Stärkung integrierter Versorgungszentren muss weiterhin oberste Priorität besitzen. Eine Zielsetzung, die durch die aktuelle Rechtslage ebenfalls vorgegeben wird.

Die Vorlage beschreibt Perspektiven für den großflächigen Einzelhandel im Bestand und für mögliche Potenzialstandorte.

Begründung

1. Anlass

In der Sitzung des Rates vom 14. Mai 2009 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen beschlossen. Mit der Analyse der städtebaulichen Situation sowie den konzeptionellen Bausteinen steht ein fundierter Orientierungsrahmen zur Abwägung künftiger Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung. Durch eine definierte Zentrenhierarchie und eine abgestimmte Zielsetzung wird dargestellt, an welchen Standorten in Zukunft vorzugsweise Einzelhandelsangebote vorhanden sein sollen. Dabei haben die Förderung funktionierender Haupt- und Nebenzentren und eine ausreichende Nahversorgung besondere Bedeutung. Ebenso sind aber auch gewünschte Ergänzungen zum vorhandenen Versorgungsnetz zu berücksichtigen, wie sie entsprechende Fachmarktstandorte bieten.

Dabei ist eine aktive Zuweisungspolitik ebenso wichtig, wie eine restriktive Handhabung von Standorten, deren Auf- oder Ausbau im Widerspruch zu erklärten Zielen des Einzelhandelskonzeptes stehen.

Auf Grundlage der Erläuterungen des Einzelhandelskonzeptes werden im Folgenden die bestehenden und potenziellen Standorte für großflächigen Einzelhandel konkret beschrieben, bewertet und eine Empfehlung für die weitere Entwicklung formuliert. Darüber hinaus sind Aussagen zu den zukünftigen Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel Bestandteil des neuen Flächennutzungsplanes.

2. Ausgangslage / Rahmenbedingungen

Städtebauliche Funktion

Fachmarktstandorte sollen eine Ergänzungsfunktion für die City, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren haben, sie aber nicht durch zu starke Kaufkraftbindung erheblich in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen. Andererseits dienen sie der Ansiedlung großflächiger Anbieter mit Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten, für die in den integrierten Lagen keine geeigneten Flächen zu betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen gefunden werden können.

Bei den genannten Fachmärkten handelt es sich regelmäßig um folgende Anbieter:

- Bau- und Gartenfachmärkte, incl. Spezialanbieter für Holz, Tapeten / Bodenbeläge, Fliesen, Sanitär
- Möbel- und Einrichtungshäuser, incl. SB-Möbelmärkte und Spezialanbieter für Polstermöbel, Küchen, Büromöbel
- Fachmärkte für KFZ-Teile, Matratzen, Zweiräder

Grundsätzlich gilt für Fachmarktstandorte im Hagener Stadtgebiet:

- Sonderstandorte dienen als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Konzentrationstendenzen zu zusammenhängenden Einzelhandelsstandorten sind nach Möglichkeit zu fördern, um die Standorte strukturell aufzuwerten und zu attraktivieren
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Regelungen des § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW ist ein weiterer Ausbau des zentralen Angebotes grundsätzlich restriktiv zu behandeln
- Vorhandene Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Weitere Ansiedlungen und Erweiterungen zentrenrelevanten Einzelhandels sind jedoch zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Entwicklungsperspektiven

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden (unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, Prognose der Verbrauchsausgaben und Trendfortschreibungen) Entwicklungsperspektiven für die unterschiedlichen Branchen ermittelt. Dabei wurden in einigen Branchen (z.B. Nahrungs- und Genussmittel oder Möbel) größere, in anderen Bereichen teilweise nur geringe absatzwirtschaftliche Spielräume festgestellt. Somit sind Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben Grenzen gesetzt, bzw. sollten

diese unter klaren Ziel- und Rahmenbedingungen ermöglicht werden. (Prognose des Verkaufsflächenbedarfs, s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept S. 142 ff). Aufgrund der insgesamt geringen Flächenpotenziale kommt somit dem richtigen Standort zukünftiger Fachmarktbetriebe eine besondere Bedeutung zu.

Problematik: Verknappung von Gewerbeflächen

Neue Ausweisungen von Sonderstandorten für Fachmärkte gehen regelmäßig zu Lasten einer gewerblichen Nutzung. Somit sind weitere Fachmarktstandorte in der Stadt immer unter Berücksichtigung der dadurch verminderten Flächenpotenziale für Gewerbe zu diskutieren.

Bei der Neuausweisung von Standorten ist zu berücksichtigen, dass ein einmal für den Einzelhandel „geöffneter Standort“ nur schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Darüber hinaus werden die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel oft nur unzureichend berücksichtigt. Dabei geht es nicht um Konkurrenzschutz sondern um eine ausgewogene Beurteilung zukünftiger Planungen und deren Auswirkungen auf bestehende Strukturen.

Aufgrund der geänderten Rechtslage auf Landesebene wurde bei der Beurteilung der Flächenpotenziale die Einordnung der Standorte im Regionalplan (vgl. Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum und Hagen, Stand 1999) berücksichtigt. Im Sinne des § 24 a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur dann ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und der Umfang der zentrenrelevanten – und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche (nicht mehr als 2.500 m²) beträgt. Dies bedeutet, so lange keine eigene Festlegung im FNP und generelle Anpassung des Regionalplanes erfolgt ist, dass diese Standorte nur in einem zeitaufwendigen GEP-Änderungsverfahren mit der Bezirksregierung entwickelt werden können.

Vorhandene Standorte dürfen, unter Beschränkung auf den Bestand, als Sondergebiete ausgewiesen werden.

3. Bewertung bestehender Sonderstandorte

Dieser Standorttyp ist zumeist durch großflächige Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel geprägt. Sie befinden sich entweder in Einzellagen (z.B. Gartencenter Augsburg) oder Standortgemeinschaften (z.B. Bathey). Die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes relevanten Standorte werden im Folgenden dargestellt.

(Quelle der Abbildungen: Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept 2009)

Stadtbezirk Mitte:

Altenhagen, Eckeseyer Straße	(Bauhaus, Max Bahr)
Wehringhausen, Berliner Straße	(Podi Markenpolster)

Stadtbezirk Nord:

Vorhalle, Weststraße	(Toy's, Poco)
Boele – Bathey, Dortmunder Straße	(real...)
Boele, Schwerter Straße	(Hellweg Baumarkt)
Boele – Hilfe, Feldmühlenstraße	(Wohnwelt, Boss-Möbel)
Boele, Alexanderstraße	(ehemals Walmart)

Stadtbezirk Haspe:

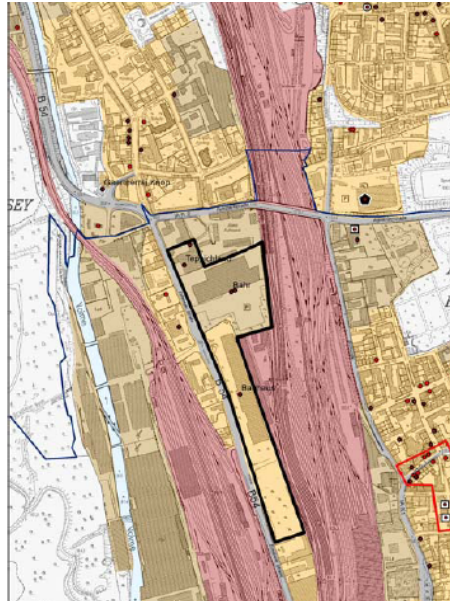
Haspe – Ost, Berliner Straße	(B1-Discount Baumarkt)
Haspe – Ost, Kölner Straße	(Maxi Polster)
Haspe – West, Enneper Straße	(Möbel Boss, Babyartikel)

Stadtbezirk Hohenlimburg:

Hohenlimburg, Auf dem Lölfert	(Kaufland, Aldi...)
Hohenlimburg - Lennetal	(Gartencenter Augsburg)
Hohenlimburg - Lennetal , Elseyer Str.	(Berlet...)

Stadtbezirk Eilpe / Dahl

Keine Fachmarktstandorte außerhalb der Zentren

Stadtbezirk Mitte: Eckesey-Süd , Eckeseyer Straße


Aktuelle Situation	
Bestand	2 Baumärkte, Teppichmarkt, Zoologischer Bedarf
VK	insg. ca. 36.000 m ²
GEP	GIB
FNP	Sonderbaufläche
Planung	
GEP	Änderung in ASB langfristig erforderlich
FNP	Sonderbaufläche (Anpassung an Bestand)
Hinweis	Im Reg. Einzelhandelskonzept als regional bedeutsamer Ergänzungsstandort ausgewiesen
Empfehlung	Sicherung als Sonderstandort mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

Abkürzungen:

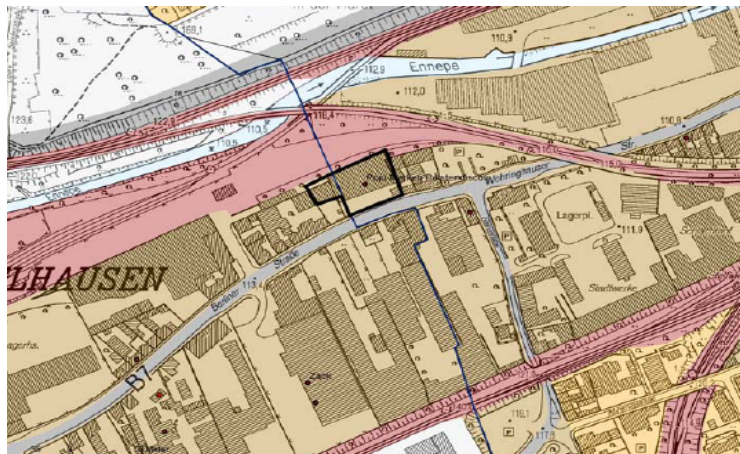
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Mitte: Wehringhausen, Berliner Straße


Aktuelle Situation	
Bestand	Möbelfachmarkt (Podi Markenpolster)
VK	ca. 4.000 m ²
GEP	GIB
FNP	Gewerbliche Baufläche
Planung	
GEP	Änderung in ASB langfristig erforderlich
FNP	Sonderbaufläche, Nutzung Möbel
Empfehlung	Überplanung durch Sondergebietsfestsetzung; Künftige Nutzung nur mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment; Berücksichtigung des Bestandsschutzes, Überprüfung der Gewerbegebietsfestsetzung im Umfeld / ggf. Überplanung

Abkürzungen:

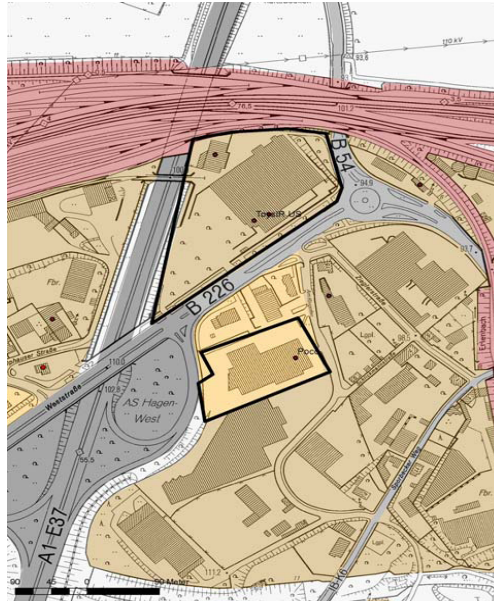
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Nord: Vorhalle, Weststraße


Aktuelle Situation			
Bestand	Spielwaren (Toy's)	Möbel (Poco)	Leerstand
VK	2.700 m²	7.400 m²	2.700 m²
GEP	GIB		
FNP	Gewerbliche Baufläche (nördl. Weststraße) Sonderbaufläche (südl. Weststraße)		
Planung			
GEP	Änderung in ASB aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen eher unwahrscheinlich		
FNP	Sonderbaufläche (Anpassung an Bestand und Arrondierung)		
Empfehlung	Überplanung durch Sondergebietsfestsetzung; Künftige Nutzung nur mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment; Berücksichtigung des Bestandsschutzes		

Abkürzungen:

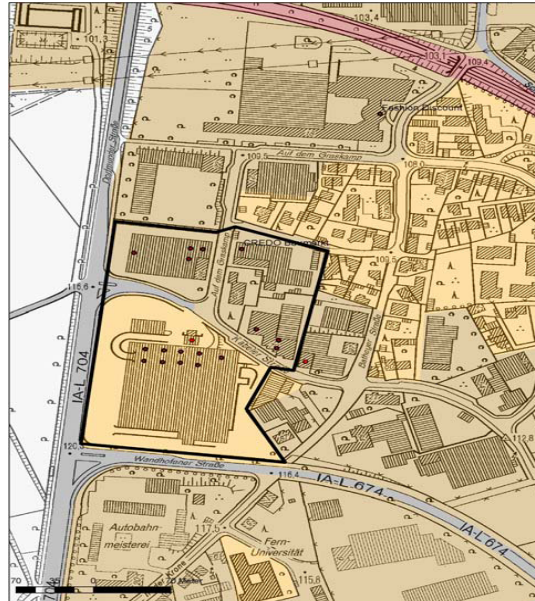
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Nord: Boele - Bathey, Dortmunder Straße


Aktuelle Situation	
Bestand	SB-Warenhaus (real); weitere Betriebe
VK	insg. ca. 12.700 m ²
GEP	GIB
FNP	Sonderbaufläche (real); Gewerbliche Baufläche
Planung	
GEP	Änderung in ASB aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen eher unwahrscheinlich
FNP	Sonderbaufläche
Empfehlung	Sondergebietsfestsetzung ; Überplanung des Gewerbegebietes mit Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment; Fremdkörperfestsetzung

Abkürzungen:

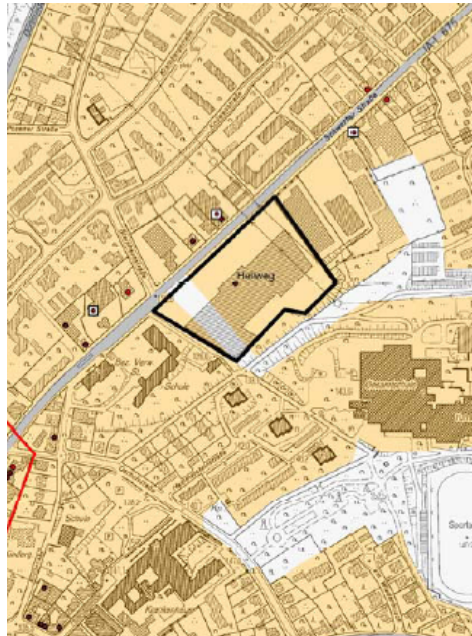
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Nord: Boele, Schwerter Straße


Aktuelle Situation	
Bestand	Bau- und Gartenmarkt (Hellweg)
VK	10.800 m ²
GEP	ASB
FNP	Sonderbaufläche
Planung	
GEP	ASB
FNP	Sonderbaufläche
Empfehlung	Berücksichtigung des Bestandsschutzes; im Verlauf der Schwerter Straße keine weitere Verdichtung durch Einzelhandel, Überprüfung der Bebauungspläne

Abkürzungen:

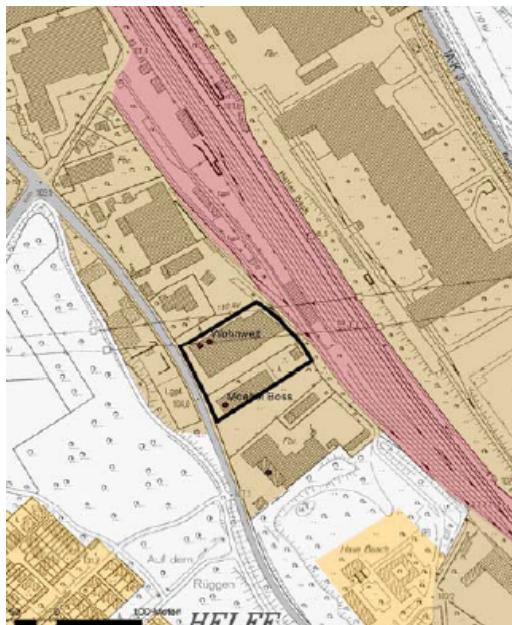
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Nord: Boele – Hilfe, Feldmühlenstraße


Aktuelle Situation	
Bestand	2 Möbelmärkte (Wohnwelt, Boss)
VK	ca. 4.500 m ²
GEP	GIB
FNP	Gewerbliche Baufläche
Planung	
GEP	GIB
FNP	Gewerbliche Baufläche
Empfehlung	Bestandssicherung als „Fremdkörper“ im Gewerbegebiet; bei rechtssicherer Aufgabe der Standorte ist eine Rückführung in gewerbliche Nutzung zu forcieren

Abkürzungen:

ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

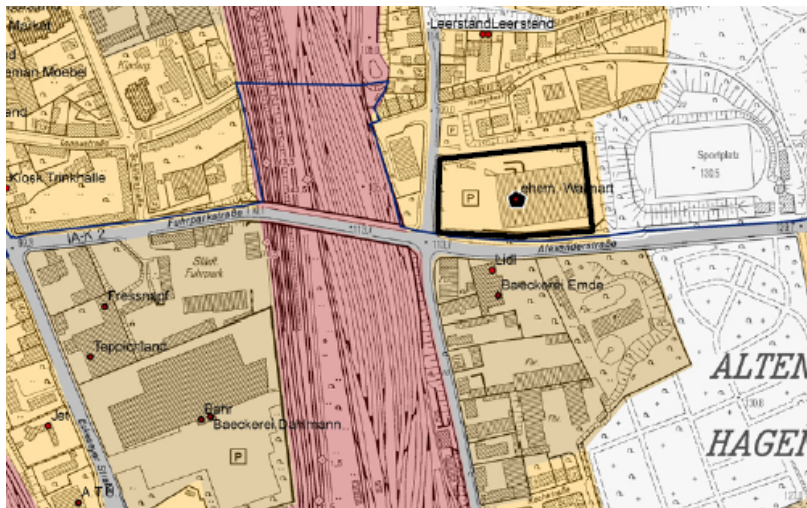
FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Nord: Boele, Alexanderstraße



Aktuelle Situation	
Bestand	Leerstand (ehemals Walmart)
VK	6.800 m²
GEP	ASB
FNP	Sonderbaufläche
Planung	
GEP	ASB
FNP	Sonderbaufläche
Empfehlung	Standort ist als solitärer Einzelstandort einzustufen; Überplanung des Bereiches und vor allem des Umfeldes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, kein Ausbau mit weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Abkürzungen:

ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

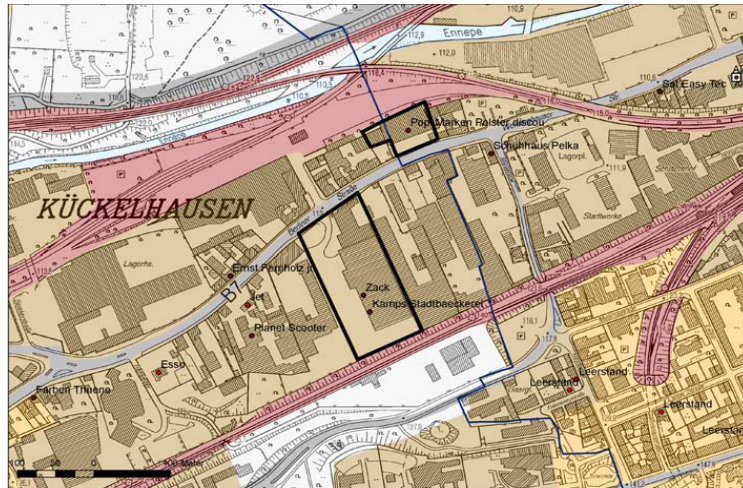
FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Haspe: Haspe - Ost, Berliner Straße



Aktuelle Situation	
Bestand	Baumarkt (B1 Discount) Polsterfachmarkt
VK	7.000 m ² ca. 1.500 m ²
GEP	GIB
FNP	Gewerbliche Baufläche
Planung	
GEP	GIB
FNP	Sonderbaufläche
Empfehlung	Berücksichtigung des Bestandsschutzes; Überprüfung, bzw. Überplanung der Bebauungspläne entlang der Berliner Straße, ggf. Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Wehringhausen und Haspe prüfen

Abkürzungen:

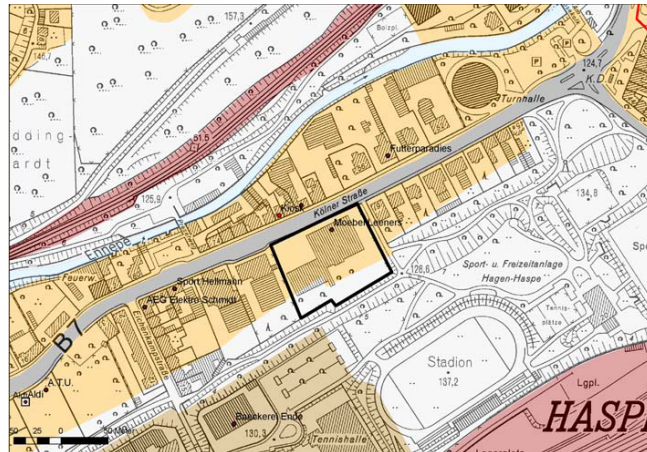
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Haspe: Haspe - Ost, Kölner Straße


Aktuelle Situation	
Bestand	Möbelmarkt (Maxi Polster)
VK	ca. 5.000 m ²
GEP	ASB
FNP	Gemischte Baufläche
Planung	
GEP	ASB
FNP	Sonderbaufläche
Empfehlung	Berücksichtigung des Bestandsschutzes; Überprüfung, bzw. Überplanung der Bebauungspläne entlang der Berliner Straße, ggf. Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Westerbauer und Haspe prüfen

Abkürzungen:

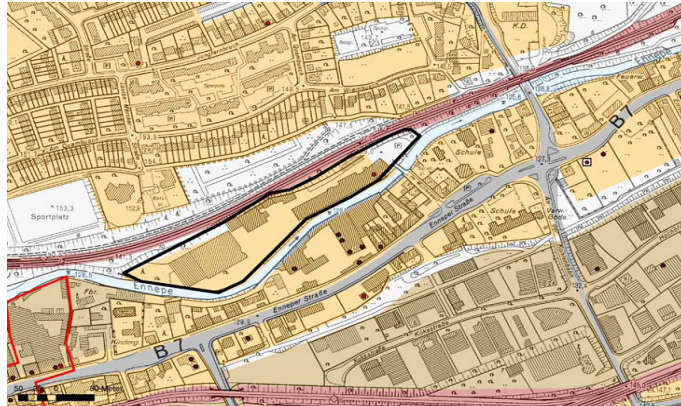
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Haspe:
Haspe - West, Enneper Straße


Aktuelle Situation	
Bestand	Möbelmarkt (Boss), Babyartikel
VK	insg. ca. 8.000 m²
GEP	ASB
FNP	Gemischte Baufläche
Hinweis	schwierige Erschließungssituation
Planung	
GEP	ASB
FNP	Sonderbaufläche
Empfehlung	Berücksichtigung des Bestandsschutzes; Überplanung des Bereiches und vor allem des Umfeldes im Sinne des Einzelhandelskon- zeptes, kein Ausbau mit weiteren nahversor- gungs - und zentrenrelevanten Sortimenten

Abkürzungen:

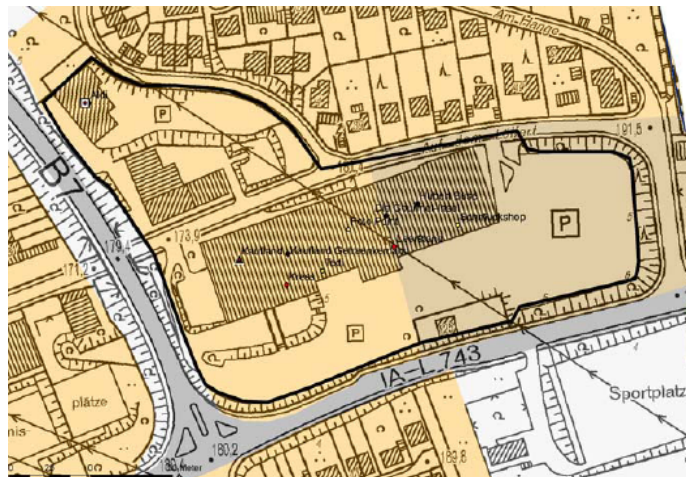
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Hohenlimburg:
Elsey, Auf dem Lölfert


Aktuelle Situation	
Bestand	Einkaufszentrum (Kaufland...)
VK	ca. 10.450 m ²
GEP	ASB
FNP	Sonderbaufläche und Gewerbliche Baufläche
Planung	
GEP	ASB
FNP	Sonderbaufläche (Anpassung an den Bestand)
Empfehlung	Berücksichtigung des Bestandsschutzes; Überplanung des Bereiches prüfen, kein weiterer Ausbau mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Abkürzungen:

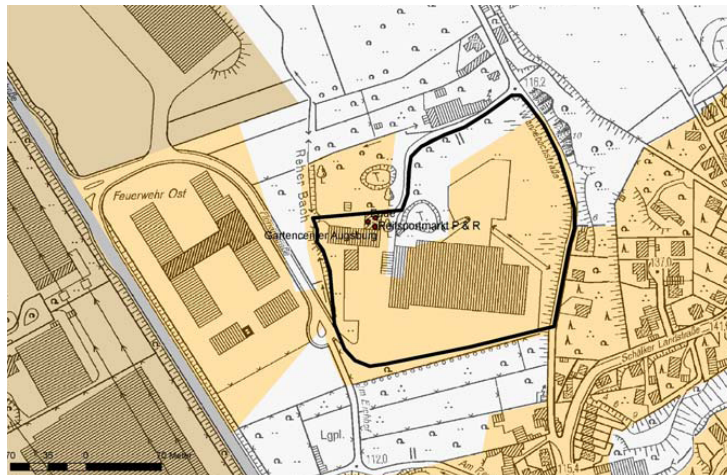
ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Hohenlimburg.
Lennetal


Aktuelle Situation	
Bestand	Gartencenter (Augsburg)
VK	ca. 12.000 m ²
GEP	Freiraum - und Agrarbereich
FNP	Sonderbaufläche
Planung	
GEP	Freiraum - und Agrarbereich
FNP	Sonderbaufläche
Empfehlung	Berücksichtigung des Bestandsschutzes; kein weiterer Ausbau mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten; Steuerung über Sondergebiet Einzelhandel prüfen

Abkürzungen:

ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

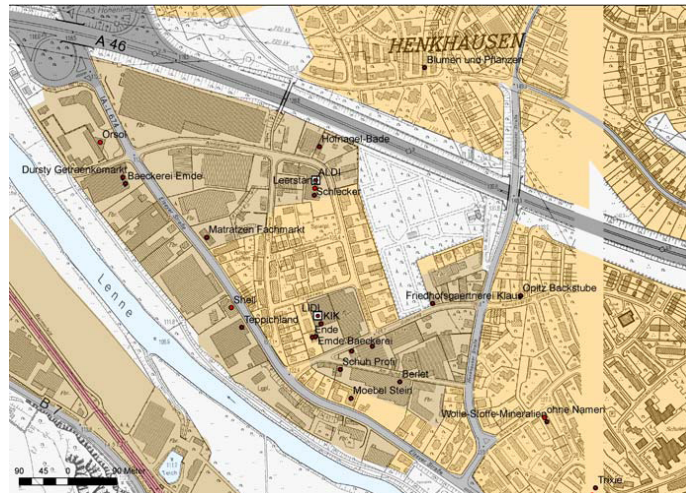
FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Stadtbezirk Hohenlimburg – Lennetal, Elseyer Straße



Aktuelle Situation	
Bestand	Elektronikfachmarkt (Berlet), Möbelfachmarkt, diverse Betriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevantem Sortiment
VK	insg. ca. 14.000 m ²
GEP	ASB und GIB
FNP	Gemischte Baufläche
Planung	
GEP	Teilw. Änderung in ASB langfristig erforderlich
FNP	Sonderbaufläche (für Fachmärkte)
Empfehlung	Berücksichtigung des Bestandsschutzes; keine weitere Verdichtung der Einzelhandelsnutzungen; Überprüfung der B-Pläne im gesamten Bereich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, ggf. Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche

Abkürzungen:

ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP = Flächennutzungsplan

GEP = Gebietsentwicklungsplan

GIB = Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

VK = Verkaufsfläche

Fazit

Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs und geringer werdender Kaufkraft sind die absatzwirtschaftlichen Spielräume eher gering. Vorrangiges Ziel ist somit weniger die weitere Expansion, sondern eher eine räumlich strukturelle Verbesserung sowie eine Sortimentsergänzung in bislang unterdurchschnittlich vertretenen Branchen (z.B. Möbel).

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes kann durch eventuelle Rücknahme von Planungsrechten – eigentumsrechtliche Belange bzw. Entschädigungsansprüche berühren. Zur Vermeidung dieser potenziellen Konfliktsituation sind die rechtlichen Grundlagen zum Bestandsschutz zu berücksichtigen.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Bau- und Möbelmärkte) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können, unter bestimmten Bedingungen, ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich die Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirkt (s. Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels, Kap. 9.8, Einzelhandelskonzept, Stadt Hagen 2009.)

Im Rahmen der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes und hierbei vorrangig dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, beziehen sich die dargestellten Sondergebietsausweisungen auf den Bestandsschutz. Innerhalb der festgelegten, bzw. im neuen FNP festzulegenden Sonderstandorte (s. Übersicht) sollten die zentrenrelevanten Sortimente nicht erweitert werden.

Um dennoch eine einzelhandelsstrukturelle Veränderung innerhalb dieser Gebietstypen zu ermöglichen, besteht die Möglichkeit eines umsatzbezogenen Äquivalenzmodells. Dieses bietet Anreize zur Umstellung auf nicht zentrenrelevante Sortimente und stellt ein zusätzliches Angebot für die o. g. Sonderstandorte dar, ergänzend zu den grundsätzlichen Empfehlungen. Das Modell ermöglicht gewisse Flächenerweiterungen und somit Entwicklungsspielräume der Betreiber, unter Rücknahme des Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten.

4. Bewertung potenzieller Fachmarktstandorte

Im Hinblick auf die relativ geringen Verkaufsflächenpotenziale auf der einen Seite und die unterschiedlichen, z. T. recht großen Potenzialflächen ist festzuhalten, dass künftig nicht alle Flächen für die Neuansiedlung von Einzelhandel genutzt werden können. Darüber hinaus ist bei den meisten Flächen die Grundvoraussetzung - die Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (Regionalplan) nicht gegeben. Im Sinne des § 24 a LEPro ist dann kein großflächiger Einzelhandel zulässig – eine Änderung des Regionalplanes wäre erforderlich. Eine detaillierte Untersuchung, unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen stadtentwicklungspolitischen Ziele, unter anderem auch zur zukünftigen Nutzung von Gewerbeflächen, ist dafür notwendig.

Im Folgenden werden die potenziellen Flächen dargestellt:

Stadtbezirk Mitte:

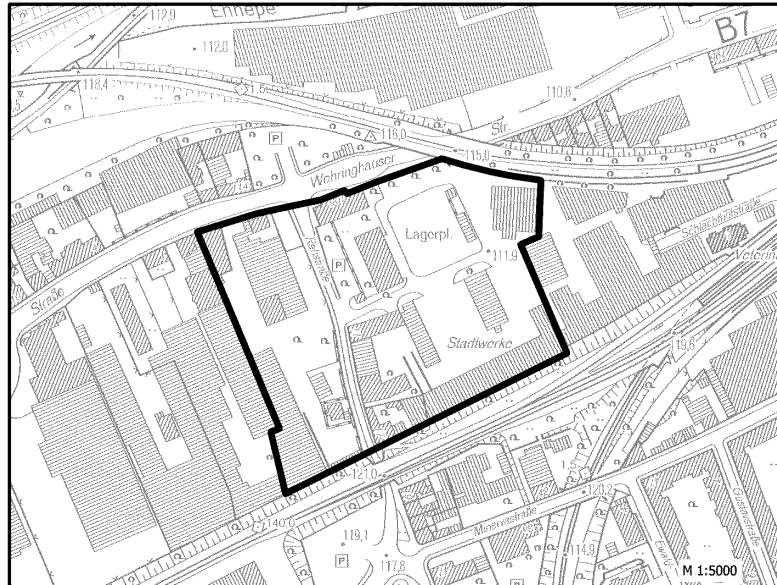
Wehringhausen, SEWAG

Wehringhausen, Varta / Hawker

Stadtbezirk Haspe:

Westerbauer, Enneper Straße (ehem. Brandt)

Westerbauer, Enneper Straße (ehem. Schmitz)

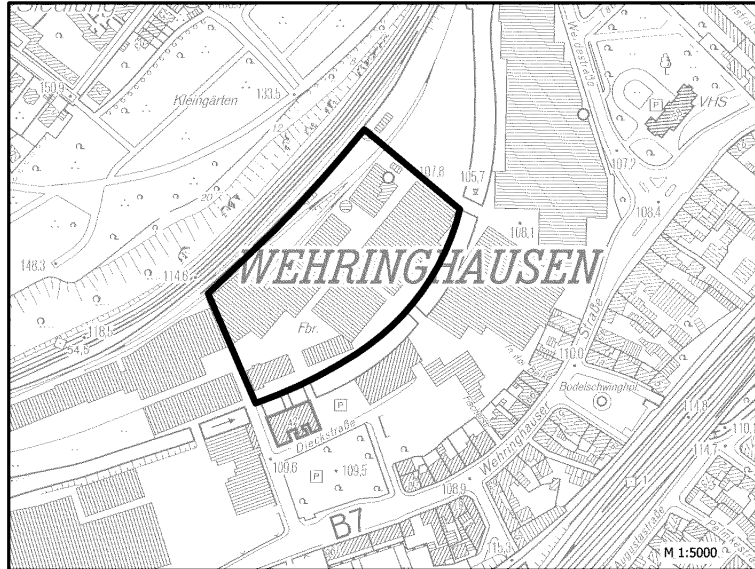
Stadtbezirk Mitte: Wehringhausen, SEWAG


Aktuelle Situation	
Lage	Wehringhausen, südl. der B7, Bereich Schlachthof und Rehstraße;
Größe	ca. 44.600 m ²
Erschließung	über die B7 und Rehstraße möglich
Planungsrecht	
GEP*	GIB
FNP	Gewerbliche Baufläche
Einzelhandelspezifische Eignung	
Ziele des Konzeptes	Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen; unmittelbare Nähe zum Stadtteilzentrum
Planerfordernis	
GEP	Änderung des Regionalplanes erforderlich
Empfehlung	keine Ausweisung als Fachmarktstandort

*GEP = Gebietsentwicklungsplan

Begründung:

Eine Ausweisung als Fachmarktstandort ist nicht anzuraten. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment wäre grundsätzlich möglich. Allerdings ist dafür eine Änderung des Regionalplanes erforderlich, was vor dem Hintergrund der weiteren Reduzierung von Gewerbeflächen nur schwer vertretbar ist. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungsziele für die Gesamtstadt sollte dieser Standort nicht als Potenzialfläche für Einzelhandel vorgesehen werden.

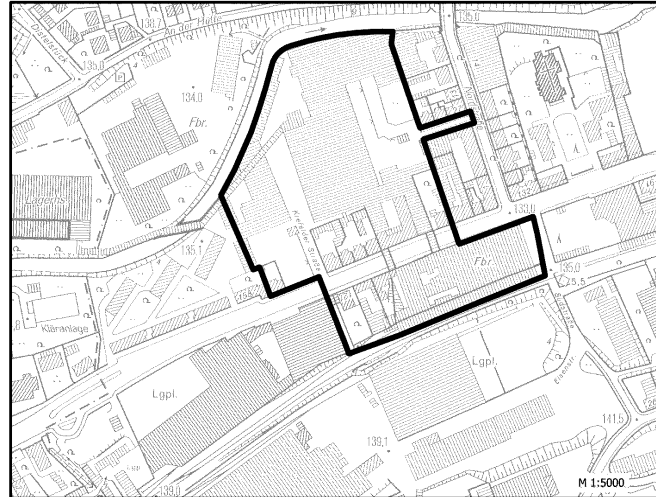
Stadtbezirk Mitte: Wehringhausen, Varta / Hawker


Aktuelle Situation	
Lage	Wehringhausen, zwischen Ennepe und Bahnlinie in Verlängerung der Dieckstraße
Größe	ca. 23.000 m ²
Erschließung	zukünftig über die neue Bahnhofshinterfahung
Planungsrecht	
GEP*	GIB
FNP	Gewerbliche Baufläche
Einzelhandelspezifische Eignung	
Ziele des Konzeptes	Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen; unmittelbare Nähe zum Stadtteilzentrum
Planerfordernis	
GEP	Änderung des Regionalplanes erforderlich
Empfehlung	keine Ausweisung als Fachmarktstandort

*GEP = Gebietsentwicklungsplan

Begründung:

Eine Ausweisung als Fachmarktstandort ist nicht anzuraten. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment wäre grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist allerdings eine Änderung des Regionalplanes, was vor dem Hintergrund der weiteren Reduzierung von Gewerbeflächen nur schwer vertretbar ist. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungsziele für die Gesamtstadt sollte dieser Standort nicht als Potenzialfläche für Einzelhandel vorgesehen werden.

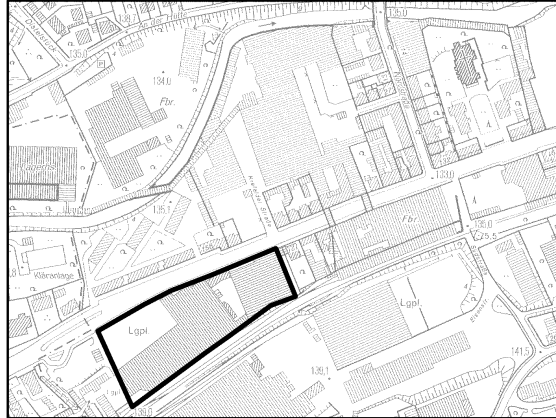
Stadtbezirk Haspe: Westerbauer, Brandt-Gelände


Aktuelle Situation	
Lage	Westerbauer, Enneper Straße, ehem. Fa. Brandt
Größe	ca. 47.000 m ²
Erschließung	über Enneper- und Nordstraße
Planungsrecht	
GEP*	GIB
FN	Gewerbliche Baufläche
Einzelhandelspezifische Eignung	
Ziele des Konzeptes	Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen; unmittelbare Nähe zum Stadtteilzentrum
Planerfordernis	
GEP	Änderung des Regionalplanes bereits beantragt
Empfehlung	Ausweisung als Fachmarktstandort

*GEP = Gebietsentwicklungsplan

Begründung:

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Stadtteilzentrum von Westerbauer, das erst kürzlich eine adäquate Aufwertung durch die Ansiedlung mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment erfahren hat. Eine Entwicklung, die im Sinne der Ziele zur Zentrenstärkung positiv zu bewerten ist. Somit ist auch am Standort des Brandt-Geländes, welches nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gehört, nur die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele, insbesondere in Bezug auf Erhalt und Lage der gewerblichen Bauflächen in Hagen scheint an diesem Standort die Nachnutzung durch Einzelhandel vertretbar. Eine aktive Angebotsplanung in diesem Bereich ist zu empfehlen. Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Gartencenters auf dem gegenüberliegenden Gelände der Fa. Schmitz wurde der erforderliche Antrag auf Änderung des Regionalplanes bereits gestellt. Dieser Änderungsantrag bezieht die Fläche der ehemaligen Fa. Brandt mit ein.

Stadtbezirk Haspe:**Westerbauer, Gelände Fa. Schmitz**

Aktuelle Situation	
Lage	Westerbauer, Enneper Straße, ehem. Fa. Schmitz
Größe	ca. 15.000 m ²
Erschließung	über Enneper Straße
Planungsrecht	
GEP*	GIB
FNP	Gewerbliche Baufläche
Einzelhandelsspezifische Eignung	
Ziele des Konzeptes	Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen; unmittelbare Nähe zum Stadtteilzentrum
Planerfordernis	
GEP	Änderung des Regionalplanes bereits beantragt
Empfehlung	Ausweisung als Fachmarktstandort

*GEP = Gebietsentwicklungsplan

Begründung:

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Stadtteilzentrum von Westerbauer, das erst kürzlich eine adäquate Aufwertung durch die Ansiedlung mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment erfahren hat. Eine Entwicklung, die im Sinne der Ziele zur Zentrenstärkung positiv zu bewerten ist. Somit ist auch am Standort des Geländes der Fa. Schmitz, welches nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gehört, nur die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele, insbesondere in Bezug auf Erhalt und Lage der gewerblichen Bauflächen in Hagen scheint an diesem Standort die Nachnutzung durch Einzelhandel vertretbar. Eine gute Erreichbarkeit für überregionale Kunden ist aufgrund des Anschlusses Volmarstein zur A1 gewährleistet. Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Gartencenters wurde der erforderliche Antrag auf Änderung des Regionalplanes bereits gestellt, der Regionale Konsens liegt ebenfalls vor. Der Änderungsantrag bezieht auch die Fläche der ehem. Fa. Brandt mit ein.

Fazit

Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden Ziele und Maßnahmen formuliert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. Dabei geht es nicht darum, den Wettbewerb zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte zu lenken, so dass neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Großflächige Einzelhandelsstandorte, außerhalb der gewachsenen Zentren, haben im gesamten Versorgungsnetz ausschließlich Ergänzungsfunktion. Dies hat zur Folge, dass bei Neuansiedlungen die Verträglichkeit geprüft werden muss. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein Standort, der einmal für Einzelhandel „freigegeben“ wurde, anschließend nur schwer einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Somit kann es sinnvoll sein, Ansiedlungswünsche – soweit planungsrechtlich möglich – abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere im Hauptgeschäftszentrum oder den Stadtteil- und Nahversorgungszentren, aber auch in den bestehenden und für nicht zentrenrelevantes Sortiment vorgesehenen Gewerbegebieten, wie den Sonderstandorten, geschwächt wird. Dies ist allerdings vom Konkurrenzschutz zu unterscheiden.

Bei der Genehmigung von neuen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollte beachtet werden, dass hier nur eine bestimmte Tragfähigkeit gegeben ist. Auf die geringen Entwicklungspotenziale in Hagen wurde bereits hingewiesen. Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in den Gewerbegebieten, was wiederum regelmäßig einen Umnutzungsdruck in höherwertige Nutzungen, d.h. fast immer zentrenrelevanten Einzelhandel, verursacht. Die Entwicklung und Verortung der Discounter zeigt dies deutlich.

Hagen verfügt über eine angemessene Anzahl von Sonderstandorten. Demzufolge sollte mit der Neuausweisung von potenziellen Fachmarktstandorten behutsam umgegangen werden. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt, bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen stark erhöht werden. Dies widerspricht der Zielsetzung.

Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollten demnach generell nicht in Gewerbegebieten zugelassen werden.

5. Abschließende Beurteilung

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklungsperspektiven erfolgen. Dafür ist eine verbesserte Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für eine geordnete Einzelhandelsentwicklung in Hagen erfolgte die Bewertung der **bestehenden Sonderstandorte**.

- Berücksichtigung des Bestandsschutzes (gegebenenfalls Anwendung eines Äquivalenzmodells)
- Planungsrechtliche Absicherungen durch Sondergebietsfestsetzungen
- Überplanung „ansiedlungsgefährdeter“ Umgebungsbereiche von Sonderstandorten
- Konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Zentren (Ausnahmen zur flächendeckenden Nahversorgung sind im Konzept definiert – Einzelfallprüfung)
- Berücksichtigung der Gewerbeflächenbilanz bei Planungen zur Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Konsequente Anwendung der planungsrechtlichen Instrumente zur Sicherung einer geordneten Einzelhandelsentwicklung

Mit Hinweis auf die Begründungen im Rahmen der Auflistung **potenzieller Standorte** in Kapitel 4 wird vorgeschlagen, die Flächen der Fa. Brandt und Fa. Schmitz in Westerbauer als neue Fachmarktstandorte auszuweisen und durch entsprechendes Planungsrecht zu sichern. Durch eine aktive Zuweisungspolitik können diese Flächen dann angeboten werden. Somit wird Investitionssicherheit für neue und bestehende Anbieter geschaffen. Der erforderliche Antrag zur Änderung des Regionalplanes wurde bereits gestellt; das Offenlegungsverfahren läuft derzeit.

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:**
