

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Neues Nutzungskonzept für den nördlichen Teil der Haßleyer Insel

Beratungsfolge:

16.03.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
23.03.2010 Stadtentwicklungsausschuss
25.03.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat begrüßt die Investitionsabsicht auf der Haßleyer Insel und beauftragt die Verwaltung damit, alle erforderlichen Schritte zu unternehmen, um schnellstmöglich über die grundsätzliche Machbarkeit des Projektes entscheiden zu können.

Hierzu zählen insbesondere belastbare Aussagen

- zur verkehrlichen Erschließung,
- zur Entwässerung,
- zum Lärmschutz
- und zur Einzelhandelsverträglichkeit.

Kurzfassung

Aufgrund der aktuellen Planung zur Ansiedlung eines Möbelhauses auf der Haßleyer Insel ist die Zielsetzung einer Gewerbeflächenansiedlung an diesem Standort zu diskutieren.

Begründung**Anlass:**

Für den nördlichen Teil der Haßleyer Insel bestehen konkrete Investitionsabsichten. Der Verwaltung liegen Pläne vor, mit dem Ziel auf der Haßleyer Insel ein Möbelhaus zu errichten. Hier sollen auf 3 Etagen 26.000 qm Verkaufsfläche etabliert werden. Der gesamte Baukörper einschließlich der Lagerfläche wird jedoch 4-geschossig errichtet.

Im nördlichen Zipfel der Haßleyer Insel ist ein SB-Möbelhaus mit 4.600 qm Verkaufsfläche vorgesehen, das durch denselben Betreiber genutzt werden soll.

Zwischen Möbelhaus und SB-Möbelhaus sind vom Investor weitere Bauflächen vorgesehen, die jedoch als Platzhalter zu verstehen sind. Es wurde der Wunsch formuliert, u. a. einen Vollsortimenter und ein bis zwei Fachmärkte (Tiernahrung etc.) sowie ein Fitnesscenter zu errichten.

Die Erschließung soll über einen Knotenpunkt an der Raiffeisenstraße erfolgen. Die Stellplatzflächen befinden sich im westlichen Teil des Grundstückes Richtung A 45.

Durch die Gesamtmaßnahme sollen ca. 150 – 180 Mitarbeiter beschäftigt werden.

Bisherige Planung:

Die bisherige Planung sah in diesem Bereich die Ansiedlung von Gewerbe vor. Entsprechend dieser Planung ist ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung fand vom 18.01. – 19.02.2010 statt. Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die entwässerungstechnische Erschließung und den Verlust von Freiflächen bzw. wertvollen Ackerflächen. Es ist beabsichtigt, den abschließenden Beschluss im Sommer 2010 herbeizuführen.

Die geplanten Einzelhandelsvorhaben sind in dieser Größenordnung in einer gewerblichen Baufläche nicht zulässig. Hierzu ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ erforderlich. Diese neue Zielsetzung für den nördlichen Teilbereich muss politisch beschlossen werden. Das FNP-Teiländerungsverfahren muss geteilt und für den nördlichen Bereich erneut durchgeführt werden.

Problematik:

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen hat die Bezirksregierung Arnsberg einen Bedarf von 108,6 ha an neuen gewerblichen Bauflächen anerkannt. Unter Berücksichtigung der potentiell verfügbaren Flächenreserven im Bestand in Höhe von 50,6 ha ergibt sich daraus ein Fehlbedarf an Gewerbeflächen von 58 ha. Die Haßleyer Insel mit einer Flächengröße von 11,9 ha sollte einen Teil dieses Bedarfs decken. Durch die neue Zielrichtung verringert sich die potentielle gewerbliche Baufläche um ca. 7,5 ha. Ein Großteil der zusammenhängenden Gewerbefläche in verkehrsgünstiger Lage zur BAB 45 entfällt zugunsten einer Einzelhandelsnutzung.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 08.10.2009 die Vorlage „Neue Wohn- und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan – Vorentwurf der Stadt Hagen“ (Nr. 1226/2007) beschlossen. Bestandteil des Beschlusses ist, die Haßleyer Insel im neuen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche darzustellen. Zusammen mit den Reserven im Flächennutzungsplan ergaben sich 104,4 ha Flächenpotentiale (FNP-Reserve 45,9 ha + 55,8 ha neue Flächen), die bereits unter dem anerkannten Bedarf der Bezirksregierung von 108,6 ha liegen. Diese Zahl reduziert sich auf 96,9 ha, so dass weiterhin ein Bedarf von 11,7 ha an neuer gewerblicher Baufläche besteht. Mit den 7,5 ha gewerblicher Baufläche auf der Haßleyer Insel entfällt ein Anteil von 7,2 % an Gewerbeflächenpotentialen.

Einzelhandelskonzept

Unter Berücksichtigung des im Mai 2009 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen ist die Ansiedlung eines Möbelhauses grundsätzlich positiv zu beurteilen.

Die gesamtstädtische Analyse des Einzelhandelsangebotes und der Kaufkraftströme hat ergeben, dass allgemein recht hohe Bindungsquoten und somit eine starke Einkaufsbindung in der Stadt gegeben sind. Dies gilt jedoch nicht für die Warengruppe Möbel. Die Untersuchung attestierte in diesem Segment einen Kaufkraftabfluss von fast 70%. Auch wenn das Einkaufsverhalten in der Sortimentsgruppe Möbel dadurch gekennzeichnet ist, dass Kunden bereit sind, größere Distanzen zurückzulegen und ein umfangreiches Angebot in der Region besteht, wurde ein Angebotsdefizit in der Stadt Hagen bestätigt.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes war es erforderlich, Aussagen zu den bestehenden und zukünftigen Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel zu treffen. Neuausweisungen von Fachmarktstandorten gehen regelmäßig zu Lasten einer gewerblichen Nutzung. Die Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbegebieten führt oftmals zu einer drastischen Erhöhung der Bodenpreise und somit zu einem Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks – und Gewerbebetriebe.

Aufgrund einer gesamtstädtischen Beurteilung von Potenzialflächen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben hat der Rat am 17.12.2009 beschlossen, (Vorlage Nr. 0639/2009) die Flächen in Westerbauer (Fa. Brandt und Fa. Schmitz) als Fachmarktstandorte auszuweisen und somit eine Nachnutzung durch zentrenverträglichen Einzelhandel zu ermöglichen. Nach Realisierung dieses Standortes sollte der Bereich Rehstraße in zweiter Priorität entwickelt werden.

Das geplante Möbelhaus ist aufgrund seiner Verkaufsflächengröße als Sonderprojekt zu werten und auf den genannten Potenzialflächen kaum zu realisieren.

Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Potenziale für das Sortiment Möbel mit dieser Investition weitestgehend ausgeschöpft werden.

Da auch das Baumarktsegment ausgeschöpft ist, bleiben für die geplanten Fachmarktstandorte (1. Priorität Westerbauer und 2. Priorität Rehstraße) nur noch geringe Verwertungspotenziale in den verbleibenden, nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

Gemäß der aktuellen Rechtssprechung und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes ist die vom Investor gewünschte Nutzung mit zentrenrelevanten Fachmärkten und einem Vollsortimenter auf der Haßleyer Insel nicht machbar. Darüber hinaus ist die Kategorie der Randsortimente (zentrenrelevante Sortimente) insgesamt auf maximal 2500m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Weitere Schritte

Das Projekt bedarf der Abstimmung mit der Landesplanung und innerhalb des Arbeitskreises „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet“ des regionalen Konsenses. Hierfür ist eine raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse vom Investor in Auftrag zu geben.

Aufgrund der nicht unerheblichen Entwässerungsproblematik an dem geplanten Standort ist eine frühzeitige Abklärung geboten. Darüber hinaus sind Gutachten bezüglich der Lärmemissionen und der Verkehrserschließung erforderlich. Bei der Nutzung durch einen entsprechenden Einzelhandelsanbieter sind neben der Anlieferung auch erhebliche Kundenverkehrsströme zu berücksichtigen.

Sobald die entsprechenden Gutachten vorliegen und die Abstimmung mit den genannten Stellen erfolgt ist, soll auf dieser Grundlage über die grundsätzliche Machbarkeit des Projektes entschieden und die weiteren planungsrechtlichen Schritte (FNP-Änderung, B-Plan) durchgeführt werden.



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

