

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Großflächiges Einzelhandelsvorhaben in Nachbarstädten

Errichtung eines Einrichtungshauses in Dortmund

Antrag auf regionalen Konsens

Exkurs: Expansion / Neuansiedlung von Möbelhäusern in der Region des östlichen Ruhrgebietes

Beratungsfolge:

08.06.2010 Stadtentwicklungsausschuss

10.06.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Zustimmung zum Antrag auf regionalen Konsens der Stadt Dortmund gemäß den Ausführungen der Verwaltung.

Kurzfassung

In der Stadt Dortmund ist die Ansiedlung eines Einrichtungshauses geplant. Der Konsensantrag im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) liegt vor.

Begründung

Ausgangssituation / Intention des REHK

Seit 2001 besteht der Kooperationskreis im östlichen Ruhrgebiet, der gemeinsam getragene Ziele sowie standardisierte Verfahren zur Beurteilung und ein hohes Maß an Transparenz bei Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels in den Vordergrund stellt. Den geänderten Rahmenbedingungen und dem Druck auf die Versorgungszentren durch Ansiedlungen von großflächigen Betrieben an falschen Standorten soll gemeinsam in der Region begegnet werden. Mit der Unterzeichnung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes wird das Ziel verfolgt, einen Beitrag zur Sicherung der Versorgungsstrukturen in der Region zu leisten. Oberste Priorität hat dabei die Stärkung der Innenstädte und die Sicherung der Nahversorgung. Bestandteil des Konzeptes ist u. a. die Festlegung und räumliche Abgrenzung regional bedeutsamer zentraler Versorgungsbereiche und ergänzender Standorte für Möbel- und Einrichtungshäuser, Baumärkte und Gartencenter. Die Ansiedlungen regional bedeutender Einzelhandelsbetriebe sollen nach klaren Kriterien bewertet und die Projekte unter den beteiligten Kommunen abgestimmt werden. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien erfolgt ein „Regionaler Konsens“ für entsprechende Planungsvorhaben.

Im Rahmen der Vereinbarungen zum „Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) hat die Stadt Dortmund (Sitzung des Arbeitskreises am 16.04.10) einen Antrag auf regionalen Konsens gestellt.

Aufgrund der o. g. Vereinbarungen der beteiligten Mitgliedsstädte am Regionalen Einzelhandelskonzept ist die regionale Konsensfähigkeit dieses Vorhabens zu prüfen, die Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu untersuchen und zu bewerten.

Ansiedlungsvorhaben

Geplant ist der Neubau eines Einrichtungshauses in Dortmund am Eisenhüttenweg 11 mit einer Verkaufsfläche von 38.245 m². Die Gesamtverkaufsfläche beinhaltet ein zentrenrelevantes Sortiment von 1.500 m² (rd. 4%). Aktionswaren und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht geplant.

Der Standort des Vorhabens liegt im Nordwesten des Sondergebietes „Bornstraße“, neben dem Möbelhaus „POCO“.

Eine Erweiterung des Sonderstandortes im Bereich Möbel entspricht den Zielsetzungen des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Dortmund. Nach aktuellem Planungsrecht ist eine Regionalplanänderung erforderlich. Diese wurde von der Bezirksregierung in Aussicht gestellt. Die weiteren Bestimmungen der

Landesplanung werden eingehalten. Im Sinne der Regelvermutung des § 24 a (3) Satz 2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) kann davon ausgegangen werden, dass der zu erwartende Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhabens für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt und somit keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche – auch in den Nachbarstädten - zu erwarten ist.

Regionalverträglichkeit und regionaler Konsens

Das REHK gibt betriebsformenspezifische Prüfschemata zur Erzielung des regionalen Konsenses vor. Für Möbelhäuser ist im ersten Prüfschritt zu klären, ob es sich um einen regional bedeutsamen Ergänzungsstandort oder um einen sonstigen Ergänzungsstandort handelt.

Die Liste der regional bedeutsamen Standorte des REHK weist diesen als teilregional bedeutsamen Standort für den Schwerpunkt Baumarkt/Garten aus.

Eine durch den Antrag intendierte Anerkennung der Funktionserweiterung des Standortes Bornstraße auch für der Schwerpunkt Möbel erscheint fachlich durchaus vertretbar (Diskussionsergebnis aus dem Arbeitskreis REHK vom 16.4.10), soll im Rahmen des Konsensantrages aber noch formal legitimiert werden. Die Funktion als teilregionaler Standort auch für Möbel kann zugewiesen werden, da dieser bereits einen nennenswerten Bestand im Sortiment Möbel aufweißt (ca. 16.000 m² VK). Im Masterplan der Stadt Dortmund sind entsprechende Entwicklungsziele für diesen Standort formuliert, die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Im Falle der zu prüfenden Ansiedlung wird somit die Grundlage eines (teil)regional bedeutsamen Ergänzungsstandortes unterstellt. Somit entfällt der zweite Prüfschritt hinsichtlich der Umsatz-Kaufkraft-Relation und des Umsatzes von außerhalb.

Beschlussvorschlag zum Antrag auf regionalen Konsens

Der Antrag der Stadt Dortmund an den Arbeitskreis REHK beinhaltet folgende Punkte:

- Die Funktionszuweisung des Sondergebietes Bornstraße in Dortmund erstreckt sich neben den Schwerpunkten Baumarkt/Garten auch auf den Schwerpunkt Möbel/Einrichtung.
- Bei der nächsten Überarbeitung bzw. Aktualisierung des Konzeptes sind die tabellarischen Darstellungen entsprechend zu ergänzen.
- Der regionale Konsens für das Vorhaben „Neubau eines Einrichtungshauses, Eisenhüttenweg 11“ wird erteilt.

Exkurs zum Thema „Funktionszuweisungen vorhandener Standorte „, in der Region des REHK

Die aktuellen Planungsabsichten zur Neuansiedlung eines Möbelhauses in Herne mit ca. 30.000 m² VK und vor allem Erweiterungsvorhaben an bestehenden Standorten, wie z.B. Zurbrüggen (Unna) oder Turflon (Werl) haben dazu geführt, die für diese Vorhaben vereinbarten Kriterien für einen regionalen Konsens zu überprüfen.

Das Problem besteht darin, dass für die großen Möbelhäuser der Region praktisch keine Größenbegrenzung im Regionalen Einzelhandelskonzept definiert wurden. Im Gegensatz dazu müssen sich die anderen Standorte an der in der jeweiligen Stadt vorhandenen Kaufkraft orientieren.

Eine drohende Ungleichbehandlung der unterschiedlich definierten Standorte (Regional bedeutsame Standorte / Sonstige Standort) war zu erkennen, da zu erwarten ist, dass die großen Möbelhäuser in der Region den gesamten Umsatz absorbieren. In einem Arbeitskreis wurden verschiedene Möglichkeiten diskutiert, ob eine „Deckelung“ der Verkaufsfläche an den großen Möbelstandorten denkbar und rechtlich vertretbar ist. In mehrmaligem Austausch mit den Kommunen wurden verschiedene Vorschläge diskutiert. Eindeutig festzustellen ist, dass eine „Deckelung“ immer willkürlich und somit rechtlich schwer durchsetzbar ist.

Beschreibung der regional bedeutsamen Möbelstandorte aus dem REHK:

Standort	Name	Verkaufsfläche ca.	Erweiterung geplant
Bochum	Hardeck	27.000 m ²	+ 10.000 m ²
Kamen	IKEA	23.000 m ²	
Unna	Zurbrüggen	42.000 m ²	+ 18.000 m ²
Werl	Turflon	42.000 m ²	+ 27.000 m ²
Witten	Ostermann	40.000 m ²	+ 4.000 m ²
Hamm	Potenzialstandort		

Gemäß den Vereinbarungen aus dem REHK ergeben sich die regional bedeutsamen Ergänzungsstandorte aus dem Bestand. Ein Ausbau der Verkaufsflächen soll sich ausschließlich auf das Kernsortiment beziehen. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche durch eine Begrenzung der Randsortimente hat Priorität.

Maßgebend für die Steuerung der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente ist § 24a Abs. 3 LEPro. Danach ist vor allem keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung in den Fällen zu unterstellen, bei denen der zu erwartende Zielumsatz eines Planvorhabens die örtliche Kaufkraft im Gemeindegebiet nicht übersteigt. Eine städtebaulich und landesplanerisch verträgliche Verkaufsflächenentwicklung ist somit grundsätzlich zunächst aus der örtlichen Kaufkraft abzuleiten.

Aufgrund der unsicheren Rechtslage des maßgeblichen § 24 a LEPro wurden die Regelungsvorschläge der „Möbel-AG“ vorläufig nicht zur Basis der weiteren Arbeit im REHK-Arbeitskreis gemacht. Die Modifizierung des LEPro bleibt abzuwarten.

Die Bezirksregierung hält eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsflächenentwicklung auch an den regional bedeutsamen Standorten der Möbelhäuser für dringend geboten. Ziel sollte die Steuerung einer verträglichen, aber auch gesetzeskonformen Verkaufsflächenentwicklung im Rahmen einer Konsensvereinbarung sein, auch im Hinblick auf schützenswerte Einzelhandelsstrukturen von Städten und Gemeinden außerhalb des Kooperationsraumes.

Situation in der Stadt Hagen

Hagen verfügt über einen regional bedeutsamen Standort mit dem Schwerpunkt Baumarkt an der Eckeseyer Straße (Bahr / Bauhaus) aber nicht über eine Ausweisung für den Schwerpunkt Möbel. Dies bedeutet allerdings nur, dass der Umsatz eines großflächigen Möbelanbieters maßgeblich über die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung abgedeckt sein muss.

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde ein Defizit im Möbelsegment ermittelt, so dass erhebliche Kaufkraft in diesem Bereich zu den Anbietern in der Region abfließt. Somit ist die Ansiedlung eines Möbelhauses in Hagen grundsätzlich zu begrüßen. Eine erste Einschätzung des vorläufigen Konzeptes für ein Möbelhaus an der Haßleyer Insel hat ergeben, dass, insbesondere unter Berücksichtigung der geforderten Beschränkung der Randsortimente (Schutz der zentralen Versorgungsbereiche) – das Vorhaben den Regeln des REHK entspricht.

Die Zukunft der Ansiedlung verschiedener Anbieter in der Region unterliegt somit ausschließlich den Mechanismen des Marktes und der damit verbundenen Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen.

Fazit:

Bezüglich des beantragten Vorhabens in Dortmund werden die Vorgaben des § 24 a LEPro erfüllt, da der zu erwartende Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhabens für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt und somit keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche – auch in den Nachbarstädten - zu erwarten ist.

Die zentrenrelevanten Randsortimente liegen mit ca. 1.500 m² VK unter der möglichen Größenordnung (max. 2.500 m² VK, bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche). Somit sind die Prüfkriterien für den regionalen Konsens erfüllt.

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:
