



## Vorlage

Datum: 14.04.2011  
Vorlage FB III/1491/2011

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> <b>Anfrage eines Investors zur Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel auf dem Grundstück der Tennishalle Kölner Straße</b>
<b>Beschlussentwurf:</b> Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt, die Anfrage des Investors zur Entwicklung von großflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auf dem Grundstück der Tennishalle an der Kölner Straße abzulehnen. Es werden keine planungsrechtlichen Verfahren eingeleitet.	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	19.05.2011	öffentlich
Rat	28.06.2011	öffentlich

### Sachverhalt:

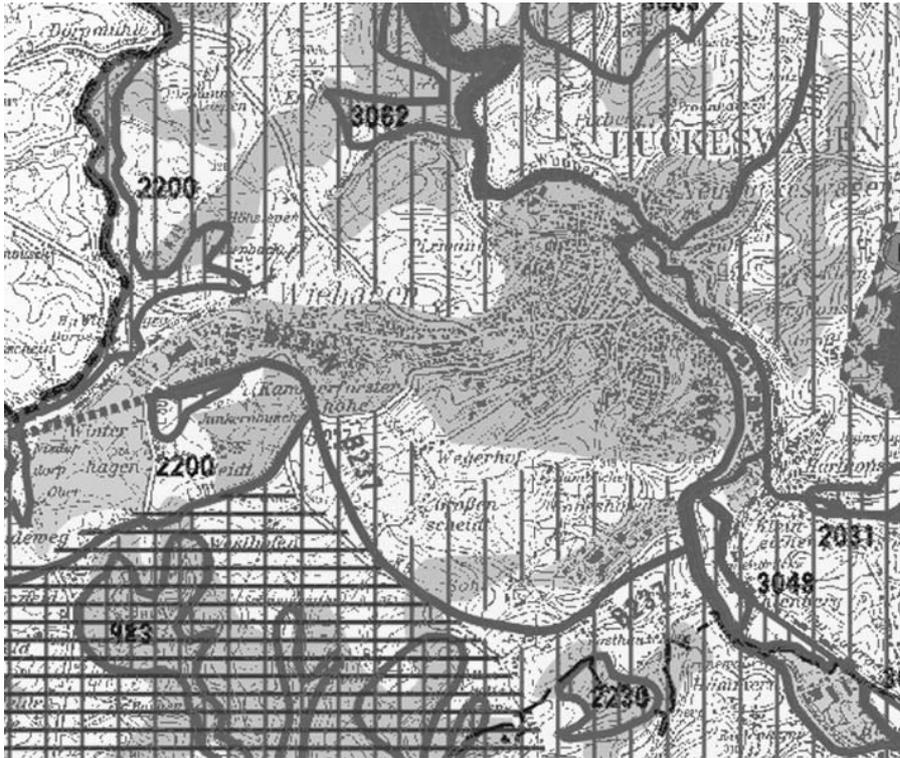
Am 28.03.2011 sprach Herr Harry Rauer, Hückeswagen, als Beauftragter des Eigentümers der Tennishalle an der Kölner Straße zusammen mit Vertretern der GEG (Grundstücksentwicklungsgesellschaft H. H. Götsch KG, Dürener Straße 405, 50858 Köln) vor, um die Projektidee zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel an der Kölner Straße vorzustellen. Schriftliche Unterlagen wurden am 21.04.2011 eingereicht. Wesentliche Auszüge aus der Präsentation sind dieser Vorlage beigelegt.

Demnach soll am Standort der Tennishalle an der Kölner Straße großflächiger Einzelhandel realisiert werden. Wirtschaftliche Erwägungen haben den Eigentümer in diese Richtung denken lassen. Auf dem Grundstück mit einer Größe von rd. 10.000 m<sup>2</sup> sollen ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), ein Discounter und ein Drogeriemarkt entstehen. Die gesamte Verkaufsfläche betrage rund 3.000 m<sup>2</sup>, mindestens 150 Parkplätze sollen zur Verfügung gestellt werden.

### Fachliche Wertung der Verwaltung

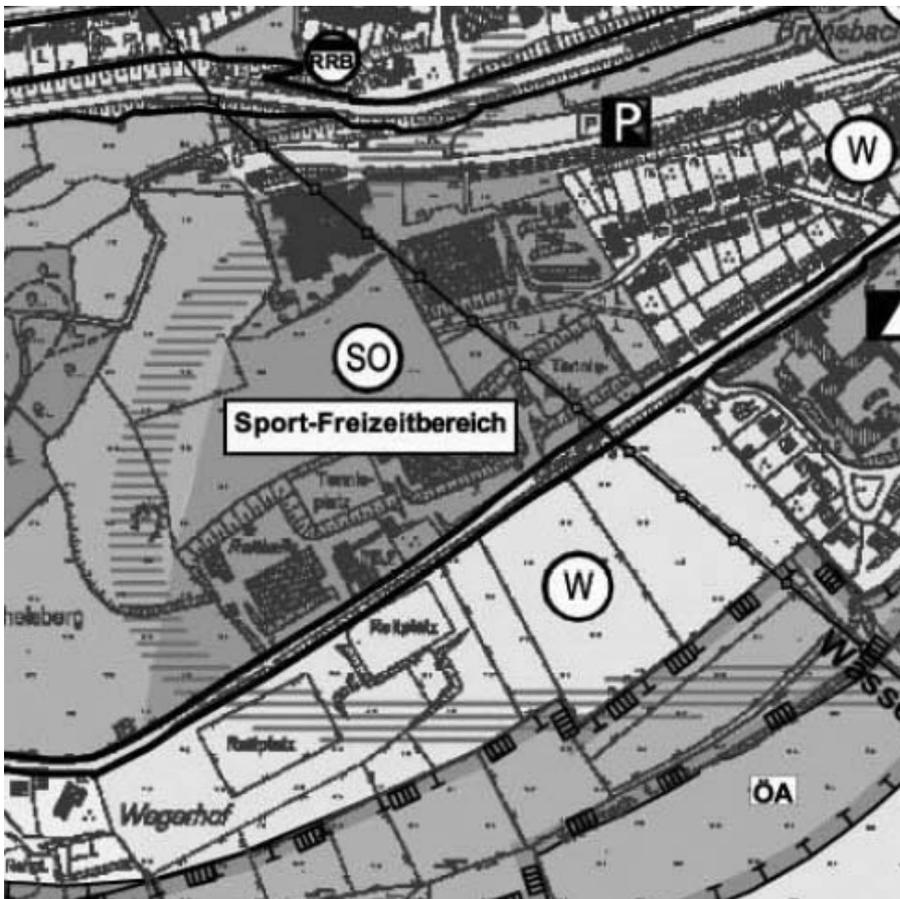
#### 1. Planerische Ausgangslage

Die in Rede stehende Fläche befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gem. **Regionalplan**.



Ausschnitt Regionalplan

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) stellt die Fläche als Sondergebiet „Sport- und Freizeitbereich“ dar, der sich von der Kölner Straße bis zur Straße Zum Sportzentrum erstreckt. Eine Einzelhandelsnutzung ist für diesen Bereich derzeit nicht vorgesehen. Es wären daher der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.



Ausschnitt FNP Kölner Str.

## 2. Standorteignung

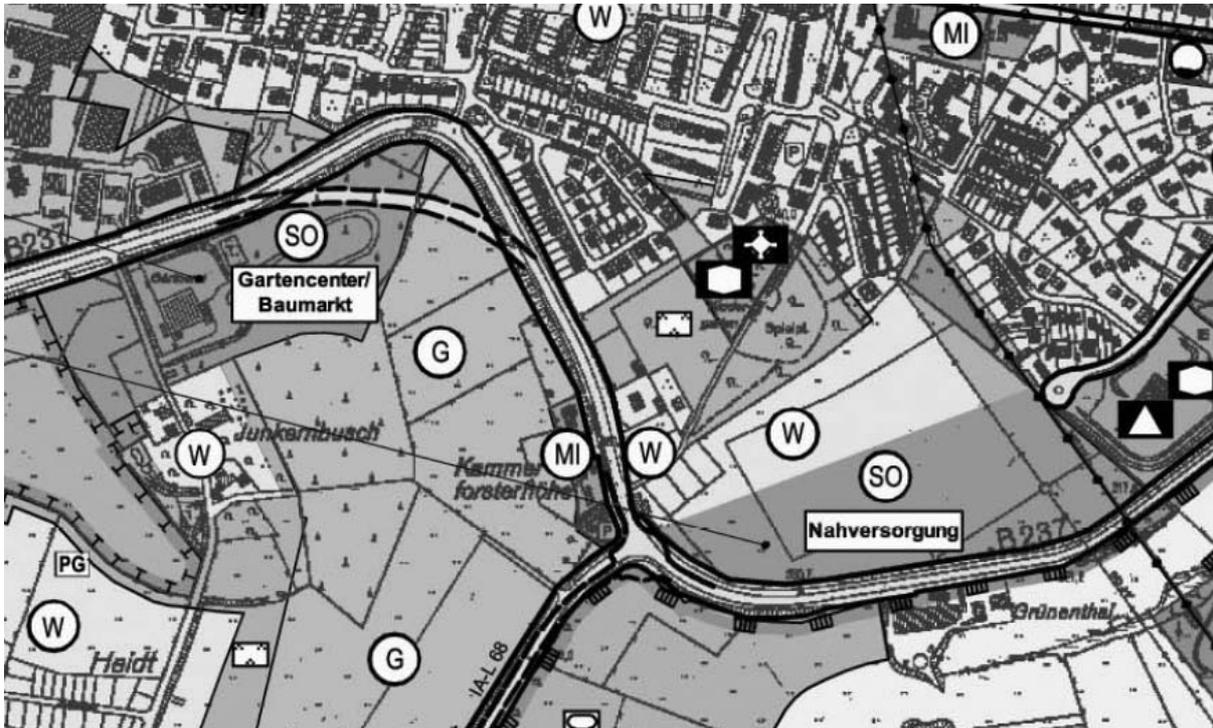
### 2.1 Verkehrsanbindung

Der Investor bietet an, eine Straßenverbindung von der Straße Zum Sportzentrum zum Einzelhandelsstandort anzulegen. Eine unmittelbare Anbindung an die Kölner Straße und das Baugebiet Weierbachblick wäre damit nicht gegeben. Dies ist für einen Standort mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zweckmäßig.

Sollte sich der Investor bereit erklären, die Verbindungsspanne zwischen Kölner Straße und der Straße Zum Sportzentrum vollständig zu bauen und einen Anschluss für den Einzelhandelsstandort vorzusehen, ist damit zu rechnen, dass ein nicht unerheblicher Teil des Kundenverkehrs über die Kölner Straße fließen wird. Die damit verbundene Zunahme an Durchgangsverkehr dürfte zu Konflikten mit den Anliegern der Kölner Straße führen.

In verkehrlicher Hinsicht scheint daher der Standort wenig geeignet.

### 2.1 Nahversorgungsfunktion



Ausschnitt FNP Wiehagen Einzelhandelsstandorte

Anders als die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für großflächigen Einzelhandel im Bereich Geesdorf (Gartencenter / Baumarkt) und gegenüber Grünenthal (Nahversorgung) besteht keine Anbindung an einen größeren Stadtteil. Lediglich die Anwohner der Kölner Straße, Robert-Schumann-Straße, Beethoven- und Mozartstraße sowie des Baugebiets Weierbachblick hätten unmittelbar Zugang zum Einzelhandelsstandort. Dem gegenüber wohnen im Ortsteil Wiehagen rund 4.000 Einwohner. Diese können den Nahversorgungsstandort an der Kölner Straße aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Entfernung nur schwerlich ohne Kraftfahrzeug erreichen und nutzen.

## **2.2 örtliches und überörtliches Planungsrecht**

### **Zielsetzung des Flächennutzungsplans**

#### **FNP 2004, Erläuterungsbericht S. 46 zum Sondergebiet Sport-Freizeitbereich:**

*„In naher räumlicher Zuordnung zu Wohnbereichen an der Kölner Straße sowie in Grünanlagen eingebunden ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. [...] Heute befinden sich dort Anlagen für Minigolf und Tennis sowie eine Sporthalle, Hallenbad und Reithalle. Mit der Zustimmung zum vorgelegten städtebaulichen Rahmenplan von November 2002 hat die Stadt Hückeswagen bereits den planerischen Willen dokumentiert, diesen Bereich für den Erhalt und Erweiterung von Sport- und Freizeiteinrichtungen weiter zu entwickeln. Zusätzlich sollen Angebote für Trendsportarten (z. B. Skaterpark, Allwetterplatz Basketball) in einer Parkanlage vorgehalten werden. Weitere Anlagen für z. B. Kugelstoßen und Weitsprung sowie ein Bolzplatz sind vorgesehen. Der Rahmenplan schlägt auch gewerbliche Anlagen wie eine Indoor-/ Outdoor-Kletteranlage sowie die Modernisierung bzw. Erweiterung des Saunabereichs im Hallenbad vor. Die Arrondierung des Sportzentrums ist aufgrund der Nähe zu den zwei Schulstandorten und wegen der guten Erreichbarkeit städtebaulich sinnvoll. Die fußläufige und verkehrliche Erreichbarkeit ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet.“*

#### **FNP 2004, Erläuterungsbericht S. 48 zum Sondergebiet Nahversorgung Kammerforsterhöhe:**

*„Die Nahversorgung im Bereich Wiehagen mit einem Einzugsbereich von mindestens 4.000 Einwohnern wird durch einen bestehenden kleinen SB-Markt sichergestellt, der allerdings seine Verkaufsfläche an dem Standort nicht vergrößern kann. Hinzu kommt ein völlig unzureichendes Stellplatzangebot. Aufgrund der Lage bietet sich ein Standort an der heutigen B 237 an, wobei die Zufahrt in etwa bei der heutigen Zufahrt zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche liegen könnte. Dieser Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit sowie die nahe räumliche Lage zu den Wohnbereichen Wiehagen und Heidt aus. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht über die Blumenstraße.“*

Die Verwaltung hält die Auswahl der Standorte für Sport / Freizeit und für Nahversorgung nach wie vor für richtig. Zwar ist die Flächenverfügbarkeit für den Nahversorgungsstandort derzeit nicht gegeben, längerfristig ist jedoch durchaus die Möglichkeit gegeben, den Standort für einen Lebensmittelmarkt nutzbar zu machen. Auch die Ausweisung des Sport- und Freizeitbereichs hat sich als richtig erwiesen. So hat sich schließlich vor rund zwei Jahren der Klettergarten dort ansiedeln können. Dies war unter anderem durch den Flächennutzungsplan ermöglicht worden, als auch durch die räumliche Nähe zum Freizeitbad, dessen Infrastruktureinrichtungen vom Klettergarten mit genutzt wird. Die erhofften Synergien traten ein.

Sofern eine Umwandlung in eine Einzelhandelsfläche erfolgen sollte, wäre die Weiterentwicklung des Sport- und Freizeitbereich deutlich beeinträchtigt.

### **Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts und überörtliche Planung**

#### **Einzelhandelskonzept Hückeswagen 2011, S.48 zu Standortmerkmale Angebots-situation:**

*„Das Hauptzentrum Innenstadt ist der einzige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Hückeswagen und der Versorgungsschwerpunkt für die rund 15.800 Einwohner der Stadt. Es übernimmt Versorgungsfunktionen für die gesamte Stadt Hückeswagen.“*

Der Standort Kölner Straße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hückeswagen, das dem Rat zur Beschlussfassung vorliegt, demnach nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen worden.

Die Kriterien für die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen und damit die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, wie sie in § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, sind geregelt in § 24 a des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro).

#### **§ 24 a LEPro:**

*„Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:*

- *ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*
- *eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und*
- *eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.“*

Zwar hat das Oberverwaltungsgericht Münster entschieden, dass dieser Paragraph kein verbindliches Ziel der Landesplanung ist, gleichwohl muss dessen materielle Vorgabe als Grundsatz der Landesplanung sachgerecht in die Abwägung zur Frage der Raumverträglichkeit eingestellt werden.

Die Frage, ob § 24 a LEPro Gültigkeit für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten besitzt, ergibt sich aus der Einschätzung der Zentrenrelevanz von Nahversorgungssortimenten. So ist auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Hückeswagen hierzu eine Einschätzung erfolgt.

#### **Einzelhandelskonzept Hückeswagen 2011, S. 61 f zu Definition der Hückeswagener Liste:**

*„Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.“*

*Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden in Hückeswagen eingestuft:*

- *Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren*
- *Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel*
- *Körperpflegemittel*
- *Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)*
- *Zeitungen und Zeitschriften*
- *Schnittblumen und -grün.“*

Aus dem Vorgenannten wird klar ersichtlich, dass ein zentraler Versorgungsbereich für den in Rede stehenden Standort nicht ausgewiesen werden kann. Die Errichtung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird damit planungsrechtlich abgeschlossen.

Die Verwaltung hat nach dem ersten Gespräch mit dem Investor die Bezirksregierung Köln um eine Einschätzung der Rechtmäßigkeit einer solchen Planung gebeten. Die Bezirksregierung äußert sich folgendermaßen (Auszug):

*„Sowohl § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) als auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 2 Abs. 2 BauGB setzen sich in diesem Zusammenhang für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund halte ich die vorgelegte Planung für zentrenschädigend und nicht mit den Grundsätzen des Landesplanungsrechts als auch des Baugesetzbuchs für vereinbar.“*

**Zusammenfassend ist fest zu halten:**

- Die Verkehrsanbindung des Standortes ist als problematisch einzustufen.
- Die Nahversorgungsfunktion ist am Standort nur sehr eingeschränkt gewährleistet.
- Es widerspricht der Zielsetzung, das Freizeitgelände zu stärken.
- Es widerspricht dem neu aufgestellten Einzelhandelskonzept.
- Es ist nicht mit geltendem überörtlichen Planungsrecht vereinbar.

Die Anfrage des Investors ist daher abzulehnen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Andreas Schröder

**Anlagen:**

Projektbeschreibung des Investors