



Vorlage

Datum: 04.10.2006
Vorlage FB III/376/2006

| | |
|--|--|
| TOP | Betreff Einzelhandelsentwicklung in Hückeswagen |
| Beschlussentwurf: Die Verwaltung wird beauftragt, die westlich gelegenen möglichen Einzelhandelsstandorte auf ihre Realisierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen. In der nächsten Sitzung des Ausschusses ist über den Sachstand zu berichten. | |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|---|---------------|-------------------|
| Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt | 26.10.2006 | öffentlich |

Sachverhalt:

Auf Grund einer Bauvoranfrage über die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Peterstraße-Süd“ (ehem. Gelände der Fa. Bêché) im März 2005 wurde auf Antrag der Stadt Hückeswagen durch das Bauordnungsamt des Oberbergischen Kreises zunächst die Rückstellung des Vorhabens beschieden. Nach Ablauf der 12-Monats-Frist wurde per Dringlichkeitsentscheid am 25.04.06 eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen, die Genehmigung des Dringlichkeitsentscheidendes erfolgte in der Sitzung des Rates der Stadt Hückeswagen am 30.05.06.

Die Notwendigkeit der Veränderungssperre ergab sich aus der Einstufung der Fläche als bebauter Bereich gem. § 34 BauGB, in dem ein solcher Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich zulässig wäre.

Mit dem Beschluss über die Veränderungssperre greift die Stadt steuernd in die Einzelhandelsentwicklung in Hückeswagen ein.

Handlungsgrundlage für Eingriffe in die Einzelhandelsentwicklung ist vorrangig das Regionale Einzelhandelskonzept für den Oberbergischen Kreis mit der kommunalen Teilstudie Hückeswagen von Dezember 2001 (als Anlage beigelegt). Darin wird deutlich, dass der Einzelhandel in Hückeswagen auf die Versorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern ausgerichtet ist (S. 8). Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit 0,91 unter dem Bundesdurchschnitt und auch unter dem Durchschnitt der anderen Städte des Oberbergischen Kreises (S. 10).

Die sortimentspezifische Verkaufsfläche ist im Gutachten auf S. 11 dargestellt und bildet den grundzentralen Charakter des Einzelhandelsangebotes in Hückeswagen ab. Eine Übersicht über die Kaufkraftbindung in den einzelnen Warenbereichen ist auf Seite 16 zu finden. Danach sind die Bereiche Lebensmittel, Baumarktsortimente und Bekleidung im Angebot vor Ort verbesserungsbedürftig.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenpotenziale ergibt sich für den Lebensmitteleinzelhandel keine Spielräume. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer Ausdehnung der Verkaufsfläche in diesem Segment ein Verdrängungswettbewerb entstehen könnte.

Die abschließenden Empfehlungen sind im Gutachten auf Seite 26 ff. aufgeführt. Dazu zählt u. a. auch eine Ergänzung im Bereich Wiehagen. Diese Empfehlung wurde im Flächennutzungsplan 2004 umgesetzt. Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den Sondergebietsdarstellungen des FNP 2004 aufgeführt:

Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter, Heidt

An dem vorgesehenen Standort besteht heute schon eine große Baumschule mit einer kleinen Verkaufshalle. Um den Standort langfristig zu sichern und die Funktion als Grundzentrum in Hückeswagen weiter zu stärken, besteht die planerische Absicht, diesem Markt einen Baumarkt anzugliedern. Aufgrund der Funktion von Hückeswagen als Grundzentrum darf nach den landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben dieses Vorhaben nicht den grundzentralen Versorgungsbereich für die Stadt Hückeswagen überschreiten. Daher wird die zulässige Verkaufsfläche für den Baumarkt und das Gartencenter wie folgt ermittelt: Einwohner in Hückeswagen x örtliche Kaufkraft x Flächenproduktivität des jeweiligen Betriebstyps. Dies ergibt für den Baumarkt

- 16.500 EW x 440,- EUR/1.500 EUR \cong 4.700 qm Verkaufsfläche

Für das Gartencenter:

- 16.500 EW x 45,- EUR/850,- EUR \cong 900 qm Verkaufsfläche

Die heutige Baumschule weist große Anbauflächen und eine kleinere überdachte Verkaufshalle auf, sodass sogar für ein Gartencenter eine atypische Fallgestaltung vorliegt. Hinzu kommt, dass eine Verkaufsfläche von 1.350 qm genehmigt worden ist und eine überdeckte Fläche von fast 1.700 qm, darüber hinaus weist dieser Standort eine große Freiverkaufsfläche auf. Bei der ländlichen Struktur und der regen Bautätigkeit in Hückeswagen sollte auch der Bereich Baustoffe zumindest möglich sein, der in der Berechnung für den Baumarkt nicht enthalten ist, weil von einem Baustoffhandel keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen können. Aufgrund der Berechnungen wird für einen Baumarkt von 4.700 qm und für ein Gartencenter aufgrund der bereits erteilten Genehmigungen und des unstrittig vorhandenen Bestandes von einer Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 qm ausgegangen, die in den Flächennutzungsplan übernommen wird. Diese Verkaufsflächenobergrenze versteht sich mit folgender Bewertung der Verkaufsflächen im Gartencenterbereich:

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Warmhalle | 100 % |
| Frostfreie Halle | 50 % |
| Überdachte und Freiverkaufsfläche | 25 % |

Im Rahmen des Flächennutzungsplans kann noch nicht abschließend beurteilt werden, welche Warengruppen aus Konkurrenzgründen die Einzelhandelsbetriebe für Bau- und Heimwerkerbedarf bzw. Gartenartikel als Randsortiment führen müssen. Dies kann nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt und mit den möglichen städtebaulichen Auswirkungen abgewogen werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. März 2002 – 10aD48/99.NE).

Sondergebiet Nahversorgung, Kammerforster Höhe

Der Rat der Stadt Hückeswagen sieht aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation und der Ausstattung folgende Sortimentsgruppen als nahversorgungsrelevant an, wobei die beiden ersten Sortimentsgruppen dominieren und Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte nur als ergänzendes Sortiment eingestuft werden.

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)

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 Kaufkraft für das nahversorgungsrelevante Sortiment liegt bei ca. 2.100,- EUR ohne Bäcker und Fleischer bzw. Apotheke. Bei 4.000 Einwohnern im Versorgungsbereich liegt damit die Kaufkraft bei 8,4 Mio. EUR. Der Umsatz pro qm kann mit etwa 4.000,- EUR pro qm und Jahr angesetzt werden, sodass für den Bereich Wiehagen zur vollständigen Deckung der Nahversorgung eine Verkaufsfläche von 2.100 qm notwendig wäre, rechnet man für Bäcker und Metzger jeweils 50 qm hinzu, läge die Verkaufsflächenobergrenze bei 2.200 qm. Da es aber nicht Zielsetzung sein kann, die nahversorgungsrelevante Kaufkraft vollständig in Wiehagen zu binden, da hierfür auch andere Vertriebsformen notwendig sind, wird die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung auf 1.000 qm beschränkt. Damit das Gebiet dauerhaft nur der Nahversorgung dient, muss in die verbindliche Bauleitplanung eine Regelung aufgenommen werden, dass mindestens 80 % der Verkaufsfläche auf die Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13), Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18) entfallen müssen. Darüber hinaus kann ein Getränkeabholmarkt mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 400 qm hier seinen Standort finden, sodass die insgesamt zulässige Verkaufsfläche in diesem Sondergebiet auf 1.400 qm begrenzt wird.

Dieses Sondergebiet muss sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für Autofahrer aus dem Siedlungsbereich Wiehagen schnell erreichbar sein. Aus diesem Grund muss es ebenfalls über die Blumenstraße zugänglich sein. Ob diese Erreichbarkeit durch die notwendige Stellplatzanlage oder durch einen öffentlichen Fahrweg sicher gestellt wird, muss die verbindliche Bauleitplanung ergeben. Bauliche Einschränkungen, bedingt durch die Lage der Hochspannungsleitung, sind zu beachten, die entsprechenden Schutzabstände sind einzuhalten. Die RWE Transportnetz Strom GmbH beabsichtigt, die dort verlaufende 110-kV-Leitung (Bl. 0061) in den nächsten Jahren zurückzubauen. Mit dem Rückbau der Leitung verändern sich auch die entsprechenden Schutzabstände. Die Vernetzung von Grünstrukturen auch unterhalb der Hochspannungsleitung wird in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Nahversorgung“, um auszuschließen, dass sich andere Betriebe an diesem verkehrsgünstigen Standort ansiedeln.

Seit Veröffentlichung des Einzelhandels-Gutachtens im Dezember 2001 haben sich im Bereich des Stadtzentrums am Etapler Platz Veränderungen vollzogen. Auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände wurde ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelsgeschäften errichtet. Der ehemalige HL-Supermarkt wurde temporär vom Dänischen Bettenlager genutzt und steht seit einigen Wochen leer. Eine aktuelle Verkaufsflächenerhebung liegt nicht vor, ebenfalls ist eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens nicht beauftragt worden.

Gleichwohl sind aufgrund der Entwicklung in den Nachbarstädten Wipperfürth und Radevormwald mit neuen Einzelhandelsflächen (in Planung oder bereits realisiert) veränderte Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels in Hückeswagen gegeben.

Es ist daher zu diskutieren, ob die bisherige Einzelhandels-Zielsetzung unverändert fortbestehen soll. Nachfolgend sind beispielhaft positive und negative Aspekte zu den Standorten aufgeführt, die in den vergangenen zwei bis drei Jahren als Flächen für Einzelhandel angefragt oder diskutiert wurden.

A) Östlich vom Zentrum gelegene Standorte

Standort Peterstraße (Bêché-Gelände)

| + | - |
|--|---|
| Nähe zum Stadtzentrum | Entgegengesetzt der Entwicklungsrichtung |
| Günstige Topografie | Erweiterungsfläche für Industriebetriebe in der Wupperrau |
| Gute verkehrliche Anbindung über B 237 | Bodenbelastungen vorhanden |
| Städtebaulich integrierter Standort | Grundstücksentwässerung sanierungsbedürftig |
| Nicht großflächiger Einzelhandel ohne Bauleitplanverfahren genehmigungsfähig | Flächenverfügbarkeit fraglich |
| | Bauleitplanerisch nicht vorbereitet |
| | Fußläufige Erreichbarkeit eher schlecht |
| | Sanierungskosten nicht absehbar |

Standort Gewerbegebiet Kobeshofen

| + | - |
|---|--|
| Vorhandener Einzelhandel | Entgegengesetzt der Entwicklungsrichtung |
| Verkehrliche Anbindung durchschnittlich | Ferne zum Stadtzentrum |
| | Flächenverfügbarkeit fraglich |
| | Bauleitplanerisch nicht vorbereitet |
| | Fußläufige Erreichbarkeit sehr schlecht |

B) Westlich vom Zentrum gelegene Standorte

Standort Kammerforst, Verlängerung Blumenstraße (FNP-Darstellung)

| + | - |
|--|---|
| Anbindung an Wiehagen | Fläche nicht verfügbar |
| Fußläufig aus Wiehagen erreichbar | Verkehrsanbindung Blumenstraße konfliktträchtig |
| Gute verkehrliche Anbindung über B 237 | |
| Städtebaulich integrierter Standort bei Realisierung nördlich gelegener Wohnbebauung | |
| Bauleitplanerisch vorbereitet (FNP) | |
| Liegt in der Entwicklungsrichtung der Stadt | |

Standort Heidt-Junkernbusch-Kammerforst

| + | - |
|---|---|
| Flächenverfügbarkeit wahrscheinlich | Fußläufige Erreichbarkeit weniger gut |
| Großer Entwicklungsspielraum | Bauleitplanerisch nicht vorbereitet |
| Gute verkehrliche Anbindung über B 237 | Hohe zu erwartende Erschließungskosten, daher nur mit mehreren Nutzern zu realisieren |
| Städtebaulich integrierbarer Standort | |
| Liegt in der Entwicklungsrichtung der Stadt | |

Aufgrund der Lage entgegen der städtischen Entwicklungsrichtung, die nach Westen zur Bundesautobahn A 1 und den Ballungsräumen Köln, Düsseldorf und in die Nachbarstadt Remscheid weist, verbunden mit den Konflikten, die eine Einzelhandelsnutzung mittelfristig mit gewerblichen und industriellen Nutzungen entstehen lassen wird, erscheinen die östlich gelegenen Standorte (A) insgesamt als wenig sinnvoll. Größeres Potenzial wird in den westlichen Standorten (B) gesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beteiligte Fachbereiche:

| | | | |
|------------------------------|--|--|--|
| FB | | | |
| Kenntnis genommen | | | |

Bürgermeister o.V.i.A.

Andreas Schröder