

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen

**Beratungsfolge:**

04.12.2013 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
04.12.2013 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
05.12.2013 Bezirksvertretung Haspe  
22.01.2014 Bezirksvertretung Hohenlimburg  
05.02.2014 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl  
18.02.2014 Stadtentwicklungsausschuss  
20.02.2014 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren durchzuführen.

## Kurzfassung

Im Oktober 2011 hat der Rat der Stadt Hagen die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen und einer aktuellen Bestandserhebung wurden die Zielvorstellungen des Konzeptes überprüft und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Daraus wurden Handlungsempfehlungen für die Hagener Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Der Konzeptentwurf liegt nun vor.

## Begründung

### Anlass

Die anhaltenden Entwicklungen im Einzelhandel haben gravierende Auswirkungen auf das städtebauliche, gesellschaftliche und ökonomische Gerüst der Stadt. Unterschiedliche Interessenlagen bei den Akteuren, die andauernde Dynamik auf der Anbieterseite sowie ein sich schnell änderndes Verbraucherverhalten ergeben ein äußerst komplexes Beziehungsgeflecht. Fragen der Standort- und Sortimentssteuerung sind daher ein alltägliches Geschäft, mit dem sich die Kommunen auseinandersetzen müssen.

Seit 2009 verfügt die Stadt Hagen mit dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept über ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Die wesentlichen Ziele sind die Stärkung des Oberzentrums, die Entwicklung einer attraktiven Innenstadt und eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren.

Aufgrund der dynamischen Veränderungen in der Handelslandschaft, der Herausforderungen demographischer Veränderungstendenzen, einer rückläufigen Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und der wachsenden Bedeutung des Onlinehandels ist weiterhin verstärkt planerisches und politisches Handeln zum Erhalt und der Weiterentwicklung von Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen erforderlich.

Folgerichtig hat der Rat der Stadt Hagen am 6.10.2011 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, mit der Unterstützung der CIMA aus Köln, beschlossen. Die Erarbeitung dieser Fortschreibung wurde konstruktiv begleitet vom Arbeitskreis Einzelhandel und somit eine interdisziplinäre Diskussion gewährleistet. Der Konzeptentwurf liegt nun vor.

## Anforderungen des Konzeptes

Neben der konsequenten Einhaltung der Regeln des Einzelhandelskonzeptes ist es für dessen Rechtssicherheit und Umsetzbarkeit zwingend erforderlich, dass die zugrunde liegenden Bestandsdaten regelmäßig aktualisiert werden. Darüber hinaus gab es für die Einzelhandelssteuerung seit dem Ratsbeschluss zum Konzept aus 2009 bedeutsame Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (Novellierung des BauGB; Einzelhandelserlass NRW; § 24 a des Landesentwick-

lungsprogramms NRW; LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel; Rechtssprechungen zur Konkretisierung der Anforderungen an Einzelhandelskonzepte).

Folgende Aufgabenschwerpunkte wurden somit erarbeitet:

- Markt- und Rahmendaten der Stadt Hagen / aktuelle Bestandserhebung
- Einzelhandelsstrukturen der Gesamtstadt und einzelner Stadtbezirke
- Nahversorgungssituation in Hagen, Darstellung der einzelnen Stadtteile
- Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche
- Sonderstandorte
- Hagener Sortimentsliste
- Zentrenkonzept Hagen
- Grundsätzliche und rechtliche Rahmenbedingungen

### Kurzzusammenfassung der wichtigsten Untersuchungsergebnisse

Die wichtigsten Strukturdaten, basierend auf der Erfassung im Jahre 2012.

	Einzelhandelskonzept 2009 Erhebung 2006	Fortschreibung 2013 Erhebung 2012
<b>Bevölkerung</b>	Rückgang > 4%, drastischer Kaufkraftverlust prognostiziert	
<b>Anzahl der Betriebe</b>	1.270	1.153
<b>Verkaufsfläche (ohne Leerstände)</b>	332.000 m <sup>2</sup>	317.000 m <sup>2</sup>
<b>Leerstände</b>	232 (18%)	360 (23%)
<b>Verkaufsfläche pro EW</b>	mit 1,67 m <sup>2</sup> gleich geblieben; (Bundesdurchschnitt: 1,5 m <sup>2</sup> )	
<b>VK je Einwohner</b>	0,38 m <sup>2</sup> (Bundesdurchschnitt: 0,4 m <sup>2</sup> )	
<b>Lebensmittel</b>	= kein Handlungsbedarf	
<b>Umsatz in Mio.</b>	1.010	1.058

### Auswertung der Fortschreibung 2013

#### Warengruppen im Stadtgebiet

<b>Lebensmittel</b>	Grundsätzlich ausreichendes Angebot
<b>Bekleidung</b>	Durchschnittliche Anteilswerte
<b>Porzellan, Hausrat...</b>	Das innerstädtische Qualitätssegment ist kaum in der Innenstadt vertreten
<b>Einrichtungsbedarf</b>	Unterdurchschnittliches Angebot, Planung der Fa. Sonneborn entspricht der Oberzentralen Versorgungsfunktion
<b>Baumarkt</b>	Überdurchschnittliche Ausstattung
<b>Nahversorgung</b>	Ausgeglichene Strukturen, außer im Lennetal und Eilpe/Dahl

Die spezifische Einzelhandelssituation der einzelnen Stadtbezirke ist dem Kapitel 4.5 zu entnehmen.

### **Nahversorgungsstruktur in Hagen**

Die gesamtstädtische Analyse hat ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen ausgewiesen. Defizite bestehen lediglich im Lennetal und im südlichen Stadtgebiet von Eilpe/Dahl. Die weitere Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben führt eher zu Verdrängungseffekten. Eine Optimierung der Nahversorgung heißt somit überwiegend Standortsicherung.

Nahversorgung in den einzelnen Stadtbezirken, s. Kapitel 5.2.

### **Standortstruktur / Zentrenhierarchie**

Die Zentrenhierarchie wurde überprüft und im Hinblick auf eine rechtssichere Umsetzung angepasst. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist die Kategorie des „Stadtteilzentrums“ entfallen. Infolge dieser veränderten Einstufung wurde die im Einzelhandelskonzept von 2009 vorgenommene, vierstufige Zentrenhierarchie (Zentrum, Stadtbezirkszentrum, Stadtteilzentrum, Quartiersversorgungszentrum) in eine dreistufige Zentrenhierarchie geändert. Im Alltag wird sich für die Hagener Bevölkerung und ihre Einkaufsgewohnheiten nichts ändern, da die Standorte auch zukünftig bestehen bleiben und Bestandsschutz genießen.

Somit ergibt sich die Einstufung der Zentralen Versorgungsbereiche in die 3 Kategorien

- **Hauptzentrum**
- **Nebenzentren (Stadtbezirkszentren)**
- **Nahversorgungszentren.**

Ergänzt werden diese durch die

- **Sonderstandorte und**
- **Ergänzende Nahversorgungslagen.**

### **Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB)**

Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich am vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen. Abweichungen resultieren aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand und in Bezug auf die ergänzenden Dienstleistungen sowie konkrete räumliche und funktionale Gegebenheiten vor Ort. Bei der graphischen Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche (s. Kapitel 6.2 des Konzeptes) wurde eine detailliertere Abgrenzung gewählt, die sich vorwiegend an den Grundstücksgrenzen orientiert. Somit ergeben sich geringfügige Unterschiede zu der stilisierten Darstellung aus dem Konzept von 2009. Größere Veränderungen werden in der folgenden Kurzbeschreibung benannt.

## Beschreibung der Standorttypen

### Hauptzentrum

Das Hauptzentrum hat die Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt und als Oberzentrum auch darüber hinaus. Es bietet ein breites Spektrum an Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf.

- Die **City** hat, wie im Konzept von 2009, als Hauptzentrum weiterhin Bestand. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches wurde geringfügig angepasst.

### Nebenzentren

Nebenzentren haben einen mittleren Einzugsbereich. Sie übernehmen die Versorgung des Stadtbezirks (Stadtbezirkszentren). Sie bieten ein breites Spektrum von Waren des mittel- und kurzfristigen, ggf. auch des langfristigen Bedarfs. Die 4 Nebenzentren wurden, wie im Konzept von 2009, bestätigt.

- Der ZVB **Boele** wurde großräumiger abgegrenzt. Insbesondere der, im Konzept von 2009 definierte „Funktionale Ergänzungsbereich“, wurde modifiziert in den ZVB aufgenommen.
- Der ZVB **Eilpe** wurde südlich der Eilper Straße geringfügig erweitert.
- Der ZVB **Haspe** wurde angepasst. Insbesondere ein Teil des Hüttenplatzes und der gesamte Marktplatz wurden in den ZVB integriert.
- Der ZVB **Hohenlimburg** wurde in seiner Abgrenzung bestätigt.

### Hinweis zur aktuellen Diskussion:

Derzeit sind weitere Einzelhandelsansiedlungen an der Langenkampstraße geplant. Eine diesbezügliche Erweiterung des ZVB wird vom Gutachter jedoch nicht befürwortet, um eine kompakte Entwicklung in dem historisch gewachsenen Haupteinkaufsbereich zu ermöglichen und dort weitere Leerstände zu verhindern. Folgt man dieser Zielsetzung, ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich, der hier noch ein Kerngebiet festsetzt und damit Ansiedlungen für Einzelhandel ermöglicht.

### Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren versorgen einen kleineren Einzugsbereich, i. d. R. nur bestimmte Quartiere, mit Waren für den kurzfristigen und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs.

Gemäß der aktuellen Rechtslage wurden die im Konzept von 2009 beschriebenen Stadtteilzentren Elsey, Wehringhausen und Westerbauer der Kategorie

Nahversorgungszentrum zugeordnet, so dass für Hagen nun 7 Nahversorgungszentren definiert wurden.

- Der ZVB **Altenhagen** wurde erweitert und der ehemalige Ergänzungsstandort an der Zollstraße in die Abgrenzung einbezogen.
- Der ZVB **Altenhagen-Nord** an der oberen Boeler Straße wurde neu als Zentraler Versorgungsbereich definiert. Der Gutachter attestiert diesem Standort eine ergänzende Versorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt von Hagen, der langfristig abgesichert werden sollte.
- Der ZVB **Elsey** wurde geringfügig angepasst.
- Beim ZVB **Helfe** wurde das Areal der angrenzenden Kirchengemeinden räumlich und funktional in die Abgrenzung integriert.
- Für den ZVB **Vorhalle** wurden umfangreichere Anpassungen vorgenommen. Der Bereich entlang der Nöhstraße wurde erweitert. Der im Konzept von 2009 definierte Ergänzungsstandort (Aldi an der Ophauser Straße) wurde in die Abgrenzung des ZVB Vorhalle aufgenommen. Aus Sicht des Gutachters sollte die ergänzende Ansiedlung eines maßstäblichen Vollsortimenters an diesem Standort forciert werden.
- Der ZVB **Wehringhausen** wurde grundsätzlich bestätigt. Die neue Abgrenzung verlängert sich geringfügig bis zur Bachstraße und endet an der Sternstraße.
- Der ZVB **Westerbauer** wurde um den funktionalen Bereich der Kirchengemeinde im Westen bis zur Nordstraße ergänzt. Eine Erweiterung des ZVB auf das Brandt-Gelände sollte nach Aussage des Gutachters, nur unter der Prämisse zu realisierender Standortverlagerungen mit gleicher Verkaufsfläche angedacht werden. Die Abgrenzung des ZVB in Westerbauer wurde, vor dem Hintergrund einer Nachnutzung des direkt angrenzenden Brandt-Geländes, äußerst kritisch diskutiert und bedarf der Betrachtung der Entwicklung des gesamten Stadtbezirks, unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie, der Bedeutung und aktuellen Entwicklung des Stadtbezirkszentrums von Haspe.

#### **Hinweis zur aktuellen Diskussion:**

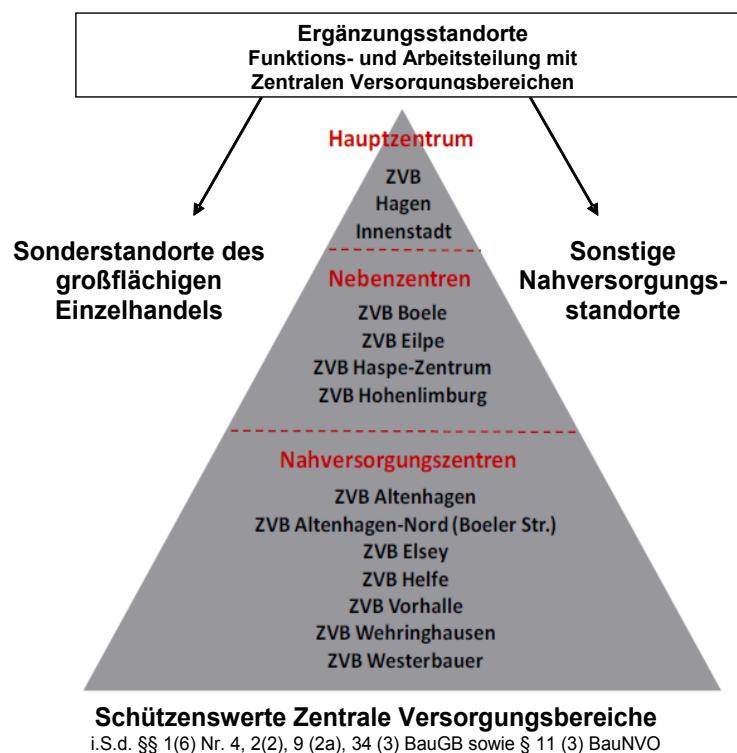
Der Rat der Stadt Hagen hat am 11.7.2013 einen Beschluss zur Nachnutzung des Brandt-Geländes gefasst. Dabei wurde dem vom Investor vorgelegten Nutzungskonzept (u. a. Einzelhandel mit 4550 m<sup>2</sup> VK) zugestimmt, unter der Voraussetzung eines öffentlich-rechtlichen Nachweises der Unschädlichkeit zukünftiger Nachnutzungen auf den Altstandorten des derzeitigen Kaufparks und des Aldis an der Enneper Straße. Bezüglich der Umsetzung dieses Beschlusses wurde als erster Schritt der B-Plan Nr. 9/13 (653) in die politische Beratung gegeben (s. Vorlage Nr. 0751/2013).

- **Emst:** Ein ZVB konnte für diesen Stadtteil nicht definiert werden. Aus Sicht der CIMA sollte mit der Modernisierung des Kaufparks die Entwicklung eines Versorgungsbereiches einhergehen. Bezuglich der Standortentwicklung sind zwei Alternativen zu diskutieren: Nahversorgungszentrum am Marktplatz oder Erweiterung des bestehenden Kaufparks unter Einbindung der Grünfläche. Bereits vor Jahren wurde der Marktplatz als Standort diskutiert, stieß aber auf erheblichen Widerstand der Bevölkerung.

#### Hinweis zur aktuellen Diskussion

Im Zusammenhang mit der aktuellen Planung auf dem Loheplatz und der eventuellen Verlagerung des Sportplatzes an die Haßleyer Straße ist auch eine Entscheidung bezüglich des Einzelhandelsstandortes in Emst zu treffen.

### Standortstrukturmodell



Beschreibung und Abgrenzung der einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche, s. Kapitel 6.2.

## Sonderstandorte

Die Zentrenstruktur der Stadt beinhaltet neben den Zentralen Versorgungsbereichen und den ergänzenden Nahversorgungslagen auch die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich um solitäre, ggf. auch Standortgemeinschaften mit lokaler und regionaler Ausstrahlung. Der Schwerpunkt liegt meist auf dem nicht zentrenrelevanten Sortiment (z.B. Baumarkt, Möbel). Die Bestandsanalyse hat insgesamt 17 Sonderstandorte mit 111 Betrieben des großflächigen Einzelhandels ergeben.

Der Verkaufsflächenanteil der Sonderstandorte beträgt 45 % der Gesamtverkaufsfläche Hagens und wird im direkten Vergleich zum Anteil der Zentralen Versorgungsbereiche (36 %) als alarmierend hoch bewertet. Die Potenziale zur Weiterentwicklung der Sonderstandorte sind nur noch gering. Aufgrund dieser Situation wird für Hagen empfohlen, dass an den Sonderstandorten keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen wird, es sollte maximal „erweiterter Bestandsschutz“ gelten. Unter dieser Prämisse sind die Abgrenzungen der Sonderstandorte in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu verstehen. Sie stellen lediglich einen empfohlenen Handlungsräum dar, indem Baurecht so gestaltet werden soll, dass zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vermieden werden.

Eine Ausnahme bilden wenige zielgruppenspezifische Konzepte, bei denen Realisierungsmöglichkeiten geprüft werden können. Neue Fachmarktstandorte sind aufgrund der sinkenden Kaufkraft nicht mehr zu benennen.

Die einzelnen Sonderstandorte werden in Kapitel 6.4 beschrieben und Empfehlungen ausgesprochen.

## Hagener Sortimentsliste

Abgeleitet von örtlichen Begebenheiten und den rechtlichen Anforderungen zur Definition der einzelnen Sortimentszuordnungen ist in Kapitel 7 die Hagener Sortimentsliste dargestellt, die als Grundlage für die Festsetzungen in Bebauungsplänen dient. Die Aufteilung in zentrenrelevante - und nicht zentrenrelevante Sortimente hat die Liste aus dem Konzept von 2009 grundsätzlich bestätigt.

## Zentrenkonzept Hagen

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt zu gewährleisten, sollten zukünftige Planvorhaben auf Grundlage des Zentrenkonzeptes bewertet und beurteilt werden. Durch eine klare räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf ausgewählte Standorte können unnötige Verkehrsströme vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Außerdem wird auch für immobilere Bevölkerungsgruppen die Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten sichergestellt und somit der demographischen Entwicklung Rechnung getragen.

Mit der Orientierung an den Grundsätzen (s. Kapitel 8.1) sollen unternehmerische Initiativen nicht blockiert werden, Konkurrenz ist weiterhin erwünscht und notwendig. Es darf aber nicht zu einer Konkurrenz der Standorte in der Stadt kommen.

### **Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Hagen**

Die in der vorliegenden Fortschreibung definierten Grundsätze entsprechen grundsätzlich den beschlossenen Grundsätzen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus 2009, die Ziele des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW“ wurden ebenfalls berücksichtigt.

#### **Grundsatz 1:**

Die Innenstadt genießt Entwicklungsriorität.

#### **Grundsatz 2:**

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.

#### **Grundsatz 3:**

Für bestehende Sonderstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollte maximal Bestandsschutz gelten.

#### **Grundsatz 4:**

Zusätzliche Standorte für großflächigen Einzelhandel sollten aufgrund der fehlenden Potenziale nicht ausgewiesen werden.

#### **Grundsatz 5:**

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten.

#### **Grundsatz 6:**

Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet ist.

In Kapitel 8.2 folgen Empfehlungen der CIMA zur Umsetzung des Konzeptes in die Praxis der Bauleitplanung.

## Grundsätzliche Ansiedlungsregeln des Zentrenkonzeptes (Schema)

Zentrenkonzept Hagen	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungs-relevantes Hauptsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment
<b>Hauptzentrum Innenstadt</b>	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Großflächig möglich
<b>Nebenzentren</b>	großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf die Hagener Innenstadt)	großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche)	als ergänzendes Angebot groß- und kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
<b>Nahversorgungszentren</b>	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche)	als ergänzendes Angebot groß- und kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
<b>Ergänzende, integrierte Nahversorgungsstandorte</b>	Keine Ansiedlung	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Keine Ansiedlung
<b>Sonderstandorte</b>	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
<b>Gewerbegebiete</b>	Zukünftig Ansiedlung von Einzelhandel vermeiden		

Quelle: CIMA GmbH 2012

## Rechtliche Rahmenbedingungen

Das letzte Kapitel beschäftigt sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Konzeptbausteine und der rechtlichen Einordnung von kommunalen Einzelhandelskonzepten in NRW.

## Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Maße von verschiedenen Rahmenbedingungen abhängig, die zum Teil von der Stadt geschaffen werden können. Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jedoch jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn nun mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass deren städtebaulicher und funktionaler Bestand und Entwicklung nicht durch Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Zentren gefährdet wird. Dabei ist hervorzuheben, dass oftmals bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune der bestehende Einzelhandel nur unzureichend in den entsprechenden Überlegungen berücksichtigt wird. Es ist der vorhandene Bestand, der die Attraktivität eines Einkaufsstandortes ausmacht. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzwand“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Grundsätzlich hat das Bau- und Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

## Sicherung von Gewerbegebieten

Die Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten für Industrie, Handwerk und Gewerbe ist ebenso ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung. Mit Hilfe des Bau- und Planungsrechts sind diese Gebiete für die eigentliche Zielgruppe vorzuhalten. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu halten, da sie die entsprechenden Renditen nicht erwirtschaften können. Daher bedarf es der Sicherung von GE/GI-Gebieten.

## Fazit

Es ist die Tatsache anzuerkennen, dass der deutsche Einzelhandel – gemessen am Umsatz – nach der Industrie und dem Handwerk der drittgrößte Wirtschaftszweig ist und dieser daher für den Bestand und die Entwicklung der Städte eine besondere Bedeutung übernimmt. Dem Einzelhandel kommt in dem komplizierten und komplexen Nutzungsgefüge in den Städten – besonders in den Innenstädten – neben seiner Versorgungsfunktion eine herausragende stadtprägende Rolle zu.

In diesem Zusammenhang sollten die Entscheidungsträger noch stärker als bisher die Innenstadt als gesellschaftliche und wirtschaftliche Anlaufstelle in den Vordergrund zukünftiger Entscheidungen stellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel maßgeblich zur Attraktivität eines Zentrums beiträgt. Ohne Einzelhandel wird die Struktur eines Zentrums zerstört, eine Trading-Down-Entwicklung eingeleitet. Damit der Einzelhandel seiner Rolle als maßgeblicher Initiator der Innenstadtentwicklung gerecht werden kann, muss er auch frühzeitig an der Konzipierung von Gesetzen, Richtlinien, Konzepten und Programmen beteiligt werden.

Soll vor dem Hintergrund der andauernden Dynamik der Einzelhandel weiterhin eine tragende Innenstadtfunktion behalten, müssen die dortigen Rahmenbedingungen optimiert und sowohl an künftige gesellschaftspolitische Entwicklungsprozesse als auch an betriebswirtschaftliche Erfordernisse des Einzelhandels angepasst werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind vielfältig und bedürfen einer abgestimmten Handlungsweise aller innerstädtischen Akteure.

Mit der Orientierung an den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden unternehmerische Initiativen nicht aus der Stadt getrieben und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Stadt. Wenn es in Hagen gelingt, sich an diesem Zentrenkonzept zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) innerstädtische Entwicklungen und Spielräume in den festgelegten Neben- und Nahversorgungszentren.

Kommunale Einzelhandelskonzepte gehören – durch Beschluss des Rates – zu den sonstigen städtebaulichen Konzepten gem. 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dieses markiert jedoch keineswegs das Ende eines Prozesses, sondern stellt einen aktuellen Schritt für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung dar, der aber eine wichtige

Voraussetzung insbesondere für die bauleitplanerische Umsetzung des Konzeptes ist.

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird somit der notwendigen Aktualisierung der Zielaussagen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hagen gerecht.

Bezüglich der praktischen Umsetzung ist allerdings zu betonen, dass ein beschlossenes Konzept einen wichtigen Belang in der notwendigen Abwägung planerischen Handelns darstellt. Kommunale Einzelhandelskonzepte verlieren an Abwägungsrelevanz, je häufiger sie durchbrochen werden. Die Gefahren gerichtlicher Auseinandersetzungen bei Genehmigungsfragen bezüglich vom Konzept abweichender Planungsvorhaben sollten dabei berücksichtigt werden.

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung dieses Planungsinstruments sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes aber auch die den regionalen Zielsetzungen und Vereinbarungen (REHK) entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

### **Beratungsprozess**

Wie bereits bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2009 erfolgte auch bei der Fortschreibung die inhaltliche Begleitung durch den AK Einzelhandel.

Der dort abgestimmte Entwurf soll im Weiteren in den politischen Gremien (Bezirksvertretungen und STEA) und in einer öffentlichen Veranstaltung sowohl mit den Bürgerinnen und Bürgern als auch mit der Fachöffentlichkeit diskutiert werden.

Darüber hinaus erfolgt eine Beteiligung der Bezirksregierung, des Regionalverbandes Ruhr, der Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbandes.

Angesichts der Komplexität des Themas sowie der rechtlichen Bedeutung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes empfiehlt der Einzelhandelserlass NRW bei der Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden und den Konzeptentwurf (ähnlich der Vorgehensweise in einem formalen Bebauungsplanverfahren) öffentlich auszulegen. Somit ist nach der ersten politischen Beratung in den Bezirksvertretungen und dem Stadtentwicklungsausschuss eine entsprechende Einbindung der Öffentlichkeit vorgesehen. Die eingehenden Anregungen werden anschließend dem AK Einzelhandel präsentiert. Danach erfolgt eine erneute Vorlage des Konzeptes in den politischen Gremien im Frühjahr 2014.

**Redaktioneller Hinweis:**

Das gesamte Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst ca. 150 Seiten. Aufgrund der Karten, die verschiedene Sachverhalte verdeutlichen, ist ein Farbausdruck notwendig. Da ein derartiger Farbdruck für alle Mitglieder /-innen der politischen Gremien mit enormen Kosten verbunden wäre, wird der Konzeptentwurf nicht mit der ansonsten üblichen Anzahl an Druckausfertigungen zur Verfügung gestellt.

Stattdessen wird den Fraktionen und Bezirksvertretungen mindestens ein ausgedruckter Konzeptentwurf zur Verfügung gestellt. Damit besteht die Möglichkeit Einblick zu nehmen. Darüber hinaus steht das gesamte Konzept im Ratsinformationssystem digital zur Verfügung. Sollte kein Zugriff auf dieses System gegeben sein, kann auf Nachfrage das Konzept per Mail zur Verfügung gestellt werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)



Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez: Jörg Dehm  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

---

## Stadtkämmerer

---

## Stadtsyndikus

## **Beigeordnete/r Die Betriebsleitung Gegenzeichen:**

### Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** **Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

