

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Standortdiskussion für einen Einzelhandel im Stadtteil Emst

Beratungsfolge:

29.01.2014 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

18.02.2014 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Kurzfassung

Damit die Planungen zur Verbesserung der Grundversorgung im Stadtteil Emst weitergeführt werden können, muss ein Beschluss bezüglich des Standortes getroffen werden. Die aufgeführten Argumente dienen als Diskussionsbeitrag und sollen helfen, eine Entscheidung zu treffen.

Begründung

Für den Stadtteil Emst wird der Bedarf für einen Vollsortimenter mit ca. 1.200 qm Netto-Verkaufsfläche gesehen. Diese These wird auch durch das Einzelhandelskonzept von 2009 gestützt. Hiernach hat die Bezirksvertretung Mitte in den Diskussionen zum Standort Feuerwache ebenfalls an der Haßleyer Str. einen Standort für den Vollsortimenter favorisiert. Diese Planungsüberlegungen zur Erweiterung des vorhandenen Ladenlokales an der Gerhart - Hauptmann - Str. Ecke Karl - Ernst - Osthause - Str. blieben aufgrund der Grundstückseigentumsverhältnisse ohne Erfolg, so dass zwei Standorte auf städtischen Grundstücken noch einmal diskutiert werden sollen, um die gravierenden Vor- und Nachteile abzuwägen.

Aussagen des Einzelhandelskonzeptes

Die Analyse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen aus dem Jahre 2009 hat ein quantitatives Versorgungsdefizit im Stadtteil Emst ergeben. Das Zentrum bietet keine ausreichende Grundversorgung für die Bevölkerung, der vorhandene Lebensmittelmarkt (Kaufpark) an der Karl-Ernst-Osthause-Straße ist auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht langfristig kaum zu erhalten. Zur Stärkung einer ausreichenden Nahversorgung wurde bereits vor einger Zeit die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Emster Marktplatz diskutiert, stieß allerdings auf massiven Widerstand der Anwohner. Dieses Ergebnis wurde vom Gutachter bei der Bewertung berücksichtigt. Somit wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Bereich an der Haßleyer Straße als Quartiersversorgungszentrum definiert, wo sich der Kaufpark mit eingeschränkter Stellplatzfläche und kleinen Ladenlokale befinden. Die Fläche östlich dieses Bereiches (Bolzplatz) wurde als Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgers empfohlen. Dieser wurde somit Bestandteil des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Gleichwohl ist erkennbar, dass eine Ansiedlung des Einzelhandels hier nur möglich ist, wenn eine für die benachbarte Wohnbebauung verträgliche Lösung (Verlagerung Bolzplatz, Lärmschutz) erreicht werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, kommt die Standortalternative „Marktplatz“ wieder in die Betrachtung.

Die Untersuchungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes haben das negative Kaufkraftsaldo in Emst bestätigt (ca. – 8,7 Mio €). Ein zentraler Versorgungsbereich konnte vor dem Hintergrund der geringen Verkaufsflächenausstattung nicht definiert werden. (Der Zentrale Versorgungsbereich aus dem bestehenden Konzept ist auf Grundlage der seit 2009 geänderten Rechtssprechung bezüglich der Abgrenzung von ZVB als baurechtlich nicht gesichert einzuordnen, weil es zu kleinräumig ist.)

Der Konzeptentwurf aus 2013 unterstreicht erneut die notwendige Absicherung der Nahversorgungssituation. Die zur Diskussion stehende Verlagerung und Modernisierung des Kaufparks sollte im Sinne einer nachhaltigen Absicherung der Nahversorgung grundsätzlich positiv bewertet werden. Aus Sicht des Gutachters sollte die Verlagerung mit einer Ausweisung des Entwicklungsvorhabens als perspektivischen Zentralen Versorgungsbereich einhergehen. Auch für Emst wird empfohlen, beide Standortalternativen zu diskutieren.

Das Einzelhandelskonzept von 2009 hatte den Standort an der Haßleyer Str. für einen Vollsortimenter im Kontext mit dem zentralen Versorgungsbereich „Quartiersversorgungszentrum Emst“ empfohlen – vor dem Hintergrund, dass der Marktplatz in die Untersuchung nicht einbezogen werden sollte. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2013/14 werden die Standortvorschläge Im Langen Lohe / Marktplatz Emst und Haßleyer Str. / Gerhart - Hauptmann - Str. gleichrangig behandelt.

Standort A : Im Langen Lohe / Marktplatz

Auf der Pferdewiese nördlich des Emster Marktplatzes, südlich des Lohesportplatzes gelegen, würde dieser Standort von der Karl – Ernst – Osthause – Straße über die Straße Im Langen Lohe erschlossen. Die Fahrbahn ist ggf. in Richtung Marktplatz zu verbreitern. Gegenüber dem Wald muss der Baukörper einen Abstand von 35 m einhalten. Dieser Bereich kann mitunter für den Kundenparkplatz genutzt werden.

Pro:

Der Standort liegt zentral im Stadtteil Emst, was die Versorgungsfunktion begünstigt und sich mit dem angrenzenden Wochenmarkt, der flächenmäßig erhalten werden soll, gegenseitig ergänzt. Im Zusammenhang mit der benachbarten Sporthalle und der Grund- und Realschule Emst entsteht ein weiteres kleines Zentrum, welches das vorhandene auch fußläufig ergänzt.

Contra:

Die Zufahrt über die Lohestraße ist in Verbindung mit einer Wohnbebauung auf dem Lohesportplatz zu ertüchtigen, wobei für die benachbarte Wohnbebauung an der Karl - Ernst - Osthause - Str. sicherzustellen ist, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung entsteht.

Standort B : Haßleyer Straße / Gerhart – Hauptmann – Straße

Für diesen Standort auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Haßleyer Str. wäre eine Anbindung an die Haßleyer Str. gegenüber dem geplanten Feuerwehrgerätehaus von Vorteil. Wegen der höhengleichen Anbindung und den dabei zu beachtenden topografischen Gegebenheiten muss der Kundenparkplatz im südlichen Bereich des Grundstückes entstehen. Der Bolzplatz müsste für den Parkplatz aufgegeben werden. Das Gebäude kommt im Norden des Grundstückes gegenüber den Wohnhäusern an der Gerhart - Hauptmann - Str. zu stehen, um die Anbindung an das entstehende kleine Zentrum zu ermöglichen.

Eine Erschließung von der Haßleyer Str. ist von der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen NRW abhängig.

Pro:

Der Einzugsbereich würde sich auf die Ortsteile Boloh und Haßley erstrecken und dort die Versorgungslage verbessern, was wiederum den wirtschaftlichen Bestand des neuen Ladenlokales zusätzlich stützen würde. In dem vorhandenen kleineren Ladenlokal würde eine nachfolgende Einzelhandelsnutzung (z. B. Drogerieartikel) zusätzlich zur Versorgung beitragen.

Contra:

Um der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Emst gerecht zu werden, muss zumindest eine fußläufige Erschließung von der Gerhart – Hauptmann – Str. ausgehend erfolgen. Diese liegt im Bereich der vorhandenen Einzelhandelszeile (Kaufpark, Café usw.). Dadurch wird das angrenzende Wohngebiet belastet. Eine Belastung geht zudem von dem Gebäude selbst aus, das sehr dicht an die Wohnbebauung heranreicht (siehe anliegenden Entwurf). Damit die von dem Parkplatz ausgehenden Geräusche die Wohnhäuser an der Max – Planck – Str. nicht belasten, ist hier ein begrünter Lärmschutzwall und/oder Wand erforderlich.

Vom Landesbetrieb Straßen NRW muss eine Zustimmung für eine Erschließung von der Haßleyer Str. erteilt werden, die ggf. die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze notwendig macht und mit der Erschließung des Feuerwehrgerätehauses funktionieren muss.

Der Bebauungsplan Nr. 13/62 Emsterfeld III setzt entlang der Gerhart - Hauptmann - Straße und der Max - Planck - Straße reine Wohngebiete fest. Der Standort für den Vollsortimenter ist heute als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein neu aufzustellender Bebauungsplan müsste die Grünfläche durch Festsetzung eines Sondergebietes ändern. Die öffentliche Grünfläche würde bis auf den südlichen Bereich, in dem sich ein Kinderspielplatz befand, reduziert. Der Status der angrenzenden Wohngebiete als reine Wohngebiete ist bei Abwägung der unterschiedlichen Belange besonders zu würdigen.

Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. 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:
