



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Einzelhandelsentwicklung auf Emst
- Baustein für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Beratungsfolge:

27.01.2015 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
24.02.2015 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung der Verwaltung wird gefolgt. Als Standort für die Ansiedlung von Einzelhandel wird die Fläche nördlich des Marktplatzes beschlossen.



Kurzfassung

- Entfällt.

Begründung

Anlass

Im Rahmen der Beratungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden im letzten Jahr öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt, um mit den Bürgern und Bürgerinnen über Entwicklungen und deren Auswirkungen vor Ort zu diskutieren.

Bezüglich einer zukünftigen Entwicklung der Nahversorgung auf Emst fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 28.10.2014 im Pfarrsaal der Heilig-Geist Kirche statt. Neben dem Bezirksbürgermeister und Vertretern des Fachbereiches Stadtentwicklungsplanung und Bauordnung nahmen ca. 180 Bürger und Bürgerinnen teil. Die moderierte Veranstaltung bot Gelegenheit zur intensiven Diskussion bezüglich der vorgestellten Entwicklungsziele für diesen Stadtteil.

Die schon im bestehenden Einzelhandelskonzept von 2009 empfohlene Ansiedlung eines Vollsortimenters vor Ort wird vom aktuellen Konzeptentwurf unterstützt. Der Bedarf wurde zunächst von den Anwesenden grundsätzlich sehr kontrovers diskutiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass, im Falle der Aufgabe des vorhandenen Betriebes, ein zeitlich langfristiger Vorlauf erforderlich wird, in dem die ortsnahe Nahversorgung nicht gesichert ist.

Zur Diskussion wurden drei Standorte präsentiert und diese mit verschiedenen Entwurfsvarianten dargestellt:

- Marktplatz
- Haßleyer Straße (Grünfläche neben dem Kaufpark)
- Cunostraße (Gebäudezeile an der „Emster Quelle“)

Das Protokoll der Veranstaltung liegt als Anlage bei.

Die Präsentation mit den vorgestellten Varianten ist unter der Rubrik „Aktuelles“ (Zukünftige Nahversorgung auf Emst) auf der Internetseite der Stadt Hagen einsehbar.



Stichpunkte zu den Diskussionsbeiträgen

Marktplatz

Pro:

Zentrale (fußläufige) Erreichbarkeit, Marktplatz kann vollständig erhalten bleiben, Belastungspläne beschreiben die verkehrliche Belastung des Stadtteils als vertretbar, sinnvolle Ergänzung der angrenzenden Bereiche für neue Wohnsiedlung (junge Familien...), Abstand zur Nachbarbebauung.

Contra:

Anwohner befürchten Beeinträchtigungen durch Zulieferverkehr und erhöhter Kundenfrequenz auf der Karl-Ernst-Osthaus-Straße, Gefährdung der Schüler wird befürchtet, unmittelbar benachbarte Immobilienbesitzer befürchten Wertverluste

Die Verlagerung des Lohe-Sportplatzes ist zu berücksichtigen.

Haßleyer Straße (mit und ohne Abriss des Cafés Busche)

Pro:

Anlieferung und Anfahrt erfolgt über die Haßleyer Straße, vorhandene Ladenfläche könnte integriert werden.

Contra:

Sehr geringer Abstand zur Wohnbebauung, Bewohner befürchten Wertverlust der Immobilien, Überbauung der Grünfläche, Bewohner der Caféimmobilie fürchten um ihre Wohnungen.

Cunostraße

Pro:

Beseitigung einer maroden städtebaulichen Situation, Emster Quelle ist in neuer Bebauung zu integrieren, geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

Contra:

Verlagerung /Ersatz der Garagenanlage erforderlich.



Fazit

Für alle Standorte wurden positive Wortmeldungen abgegeben aber auch negative und kritische Äußerungen, je nach persönlicher Betroffenheit, diskutiert. Eine eindeutige Priorität für einen der drei Standorte war nicht auszumachen. Im Nachgang der Veranstaltung wurde von dem Grundstückseigentümer des Standortes an der Cunostraße nachdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser für die geplante Nutzung nicht zur Verfügung steht.

Aus Sicht der Verwaltung wird ein Gesamtkonzept am Marktplatz favorisiert, das die Verlagerung des Sportplatzes, eine potenzielle Wohnbebauung und die Ansiedlung eines Vollsortimenters beinhaltet. Zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches wäre zu prüfen, inwieweit kleinere Dienstleistungsangebote im Gebäudekomplex des Vollsortimenters zu integrieren sind. Auf städtebauliche Qualität sollte ebenso Wert gelegt werden, wie auf die Erhaltung und Gestaltung des Marktplatzes als traditionellem Standort für verschiedene Nutzungen.

Seitens potenzieller Betreiber liegen bereits mehrere Anfragen für die Standorte Marktplatz und Haßleyer Straße vor.

Unter Berücksichtigung der diskutierten Positionen und der Empfehlungen des Gutachters zur Entwicklung eines langfristig stabilen Nahversorgungsangebotes ist somit ein Grundsatzbeschluss zu einer Standortentscheidung für den Stadtteil Emst zu treffen und sollte im Rahmen der Fortschreibung erfolgen. Im Anschluss ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Flankierende Untersuchung für den Stadtteil Emst

Der Fachbereich erhielt vor wenigen Tagen die Information, dass sich das "Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung" an der EBZ Business School und der Universität Bochum (InWIS) im Rahmen eines Forschungsprojektes mit dem Stadtteil Emst beschäftigen wird.

Innerhalb des Projektes „Neue Wertschöpfung im Quartier“ ist es Zielsetzung, Quartiere innerhalb des Ruhrgebietes zu identifizieren, in denen Problemlagen hinsichtlich der Nahversorgungssituation (nicht nur hinsichtlich Lebensmitteleinzelhandel sondern auch Dienstleistungen, Ärzte, Treffpunkte, etc.) zu identifizieren sind oder wo sich diese bereits für die Zukunft abzeichnen. In vier der identifizierten Quartiere wird per Bewohnerbefragung eine Bedarfsanalyse durchgeführt, welche Angebote im Quartier fehlen. Aufbauend auf diesen Ergebnissen sowie anhand ergänzender Experteninterviews sollen schließlich zwei



Quartiere bestimmt werden, in denen eine Implementierung angestoßen oder auch innerhalb der Projektlaufzeit noch umgesetzt werden soll.

Es wurde uns mitgeteilt, dass die Entscheidung getroffen wurde, Emst tatsächlich als Forschungsquartier zu behandeln und hier eine Bedarfsanalyse durchzuführen. Diese wird bereits in der 3. Januarwoche durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der Sitzung am 18. März 2015 präsentiert.



Finanzielle Auswirkungen

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

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

