



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen

Beratungsfolge:

20.01.2016 Bezirksvertretung Hohenlimburg
20.01.2016 Bezirksvertretung Hagen-Nord
21.01.2016 Bezirksvertretung Haspe
26.01.2016 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
02.02.2016 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
16.02.2016 Stadtentwicklungsausschuss
18.02.2016 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen entsprechend der Stellungnahme in der Sitzungsvorlage zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der vorgenannten Stellungnahme.

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Hagener Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.



Kurzfassung

Im Oktober 2011 hat der Rat der Stadt Hagen die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen wurden die Zielvorstellungen des Konzeptes aus 2009 überprüft und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Der Entwurf von 2013 wurde in allen Gremien diskutiert. Aufgrund der erforderlichen Beratungsdauer bezüglich aktuell bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt wurde Anfang 2015 eine Aktualisierung der Datenbasis, ein Abgleich mit der neuen Rechtsprechung und Gesetzgebung und eine Anpassung damit verbundener Konzeptaussagen vorgenommen. Darüber hinaus wurden Ergebnisse aus den entsprechenden Bürgerinformationsveranstaltungen in der Aktualisierung des Gutachtens berücksichtigt.

Das aktualisierte Einzelhandelskonzept liegt nun vor.

Begründung

Mit dem im Jahre 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt die Stadt Hagen über eine umfassende Grundlage für die strategische Beurteilung und Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Seitdem haben sich zahlreiche Änderungen bei den planungsrechtlichen und marktseitigen Rahmenbedingungen ergeben, sodass die damaligen Ergebnisse als Beurteilungsmaßstab und Planungsgrundlage nur noch bedingt geeignet sind. Folgerichtig hat der Rat der Stadt Hagen am 6.10.2011 die Fortschreibung des Konzeptes beschlossen. In Hagen soll damit die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf eine zeitgemäße planerische Grundlage gestellt werden, die der dynamischen Entwicklung der vergangenen Jahre gerecht wird. Dabei standen weiterhin die Stärkung der Innenstadt, der Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren sowie die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in allen Stadtteilen im Vordergrund. Darüber hinaus wurden die bestehenden städtebaulichen Leitziele betrachtet und Aussagen, z. B. zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche überprüft.

Ablauf

- | | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.01.2012 | Der Stadtentwicklungsausschuss bestätigt die Empfehlung der Verwaltung zur Auftragsvergabe an die CIMA aus Köln.
Die gesamte Konzepterarbeitung wurde vom AK Einzelhandel regelmäßig begleitet und die Inhalte mit den Teilnehmern diskutiert. |
| Ende 2013 | Vorlage des Entwurfes durch Herrn Karutz (Gutachter der CIMA). |
| 12/2013 -
2/2014 | Beratung in den politischen Gremien (s. Vorlage Nr. 0046/2013) |



- 20.2.2014 Aufgrund einiger abweichender Beschlüsse aus den Bezirksvertretungen und kontroverser Diskussionen zu bedeutsamen Einzelhandelsplanungen (Brandt- Gelände, Nahversorgung auf Emst und Entwicklung der Innenstadt Hohenlimburg) wurde die Verwaltung beauftragt - neben der Einleitung des offiziellen Beteiligungsprozesses der Träger öffentlicher Belange - in den entsprechenden Stadtbezirken Haspe, Mitte und Hohenlimburg Bürgerinformationsveranstaltungen durchzuführen.
- 10.09.2014 Bürgerinformationsveranstaltung zur Entwicklung des Brandt-Geländes in Westerbauer
- 28.10.2014 Bürgerinformationsveranstaltung zur Nahversorgung auf Emst
- 02.12.2014 Bürgerinformationsveranstaltung zur Einzelhandelsentwicklung in Hohenlimburg
- 29.01.2015 Auftrag zur Aktualisierung der Datenbasis und Überarbeitung des Konzeptentwurfes
- April 2015 Vorlage des überarbeiteten Entwurfes zum Einzelhandelskonzept
- 24.06.2015 Fachveranstaltung zur Präsentation der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes - Gesamtstadt.
- 22.06 -
28.08.2015 Öffentliche Auslegung des Konzeptes in den Räumen des Fachbereiches Stadtentwicklung- planung und Bauordnung.
- 30.09.2015 Präsentation des überarbeiteten Konzeptes und der eingegangenen Anregungen im Arbeitskreis Einzelhandel

Maßgebliche Änderungen des aktualisierten Konzeptes zum Entwurf von 2013

Die Inhalte, Ziele und Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hagen wurden bereits in der Vorlage Nr. 0046/2013 dargestellt und haben weiterhin Bestand.

Im Rahmen der Aktualisierung erfolgte eine aktuelle Bestandserhebung, die z.B. auch die Eröffnung der Rathaus-Galerie und des Sportfachmarktes Decathlon erfasste. Die relevanten Strukturdaten wurden angepasst. Darüber hinaus wurde das Konzept ergänzt durch eine Betrachtung und Bewertung der Angebotsqualitäten und Warenpräsentation in der Innenstadt. Siehe Kapitel 4.5, Seite 39/40.

Unter Berücksichtigung politischer Beschlüsse, der Erkenntnisse aus den Bürgerbeteiligungen, Abstimmungsgesprächen mit dem Fachbereich und der Bewertung durch den Gutachter haben sich folgende Änderungen im Rahmen der Aktualisierung ergeben:



- **Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Eilpe**
Die aktuelle Planung zur Verlagerung des ALDI zwischen Eilper Straße und Franzstraße wurde vom Gutachter bewertet und durch eine modifizierte Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt.
Siehe Anlage 1.
- **Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Haspe**
Unter Berücksichtigung des Beschlusses der BV-Haspe ist der Marktplatz nicht mehr im Zentralen Versorgungsbereich enthalten.
Siehe Anlage 2.
- **Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Hohenlimburg**
Eine im ersten Entwurf diskutierte Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches in östlicher Richtung (Langenkampstraße) wird vom Gutachter weiterhin nicht empfohlen. Eine Einschätzung, die sich in der Diskussion mit Bürgern und Politik vor Ort bestätigt hat und vor dem Hintergrund der konkreten Eigentümerabsichten in diesem Bereich keine Bedeutung mehr hat.
- **Standortentscheidung für Nahversorgung auf Emst**
Im Entwurf von 2013 wurde eine Standortentscheidung für den notwendigen Ausbau einer zukunftsfähigen Nahversorgung im Stadtteil Emst empfohlen (Variante am Marktplatz oder Haßleyer Straße). Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung auf Emst hat sich die BV-Mitte für den Standort an der Haßleyer Straße entschieden. Da für den Gutachter beide Standorte denkbar waren wurde diese Entscheidung vom Gutachter im Konzept nachrichtlich übernommen.
- **Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer**
Der aktuelle Planungsstand zur Reaktivierung des Brandt-Geländes wurde im Konzept berücksichtigt. Die Beschlusslage zur Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort wird vom Gutachter weiterhin kritisch bewertet, jedoch im Konzeptentwurf nachrichtlich vollzogen.
Siehe Anlage 3.
- **Berücksichtigung einer Potenzialfläche in Hohenlimburg für einen Baumarkt**
Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Schließung des Max-Bahr Baumarktes in Eckesey und der dadurch entstandenen Potenziale in Hagen für dieses Sortimentsangebot wurde ein Standort in Elsey zur möglichen Ansiedlung eines Baumarktes in Hohenlimburg im Entwurf berücksichtigt und markiert.
Siehe Konzept Seite 116.

Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung

Um das Einzelhandelskonzept in seiner Funktion als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nutzen zu können, wurde eine



Beteiligung im Sinne einer interkommunalen Abstimmung gemäß Einzelhandelserlass NRW 2008 durchgeführt.

Im Anschluss an die öffentliche Fachveranstaltung vom 24.6.2015, in der die aktualisierte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes präsentiert und mit den Bürgern und Bürgerinnen diskutiert wurde fand in der Zeit vom 22.06. – 28.08.2015 die Offenlage statt (verlängerte Beteiligungsdauer unter Berücksichtigung der Ferienzeiten).

Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach Auswertung der Anregungen aus dem Beteiligungsprozess wurde dem Arbeitskreis Einzelhandel der Entwurf des Konzeptes nochmals vorgestellt. Der Arbeitskreis hat in der Sitzung am 30.09.2015 dem vorliegenden Konzept zugestimmt.

Zusammenfassung der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen

In der o.g. Fachveranstaltung in der SIHK wurde das Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt vorgestellt. Zu dieser öffentlichen Veranstaltung, die in den Räumen der SIHK stattfand, waren die Bürger und Bürgerinnen der Stadt Hagen, der Nachbarstädte, sowie die Vertreter der TÖB eingeladen. Es waren jedoch nur ca. 25 Personen dem Angebot gefolgt. Die Inhalte dieser Veranstaltung können dem beiliegenden Protokoll (s. Anlage 4) entnommen werden.

Im Beteiligungszeitraum der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden 11 abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen Eingang
1. Stadt Gevelsberg	29.07.2015
2. Fa. Kaufland	07.08.2015
3. SIHK	17.08.2015
4. Regionalverband Ruhr	27.08.2015
5. Stadt Wetter	03.09.2015
6. Bezirksregierung Arnsberg	09.09.2015
7. Stadt Dortmund	23.09.2015

Bürger / Bürgerinnen	Stellungnahmen Eingang
8. 1 Bürger, 1 Bürgerin, incl. Unterschriftenliste (47 Unterzeichner)	18.08.2015
9. 1 Bürger, 1 Bürgerin	27.08.2015
10. 1 Bürger, 1 Bürgerin	27.08.2015
11. Anwaltskanzlei	28.08.2015



1.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Gevelsberg, die mit Schreiben vom 21.07.2015 vorgebracht wurden.

Die Anregungen beziehen sich auf die weitere Beteiligung der Stadt Gevelsberg bei Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche im Allgemeinen und insbesondere bezüglich der Einzelhandelsentwicklungen auf dem Brandt-Gelände. Darüber hinaus werden Bedenken zur Nachnutzung der Altstandorte und der Hagener Sortimentsliste geäußert.

Die Definition des „erweiterten Bestandsschutzes“ ist grundsätzlich schwierig, da es hierzu keine eindeutige Rechtsprechung gibt. Da der Begriff in der Tat missverständlich ist, wurde er ersetzt durch die in Ziel 7 des Sachlichen Teilplans verwendete Formulierung der „geringfügige Erweiterungen“. Soweit die Stadt Gevelsberg von einer solchen Erweiterung betroffen sein sollte, wird eine Beteiligung zugesagt.

Der Anregung wird gefolgt.

Weitere Beteiligungen im Verfahren auf dem Brandt-Gelände werden erbeten. Bezüglich der potenziellen Verkaufsflächen in Westerbauer wurde die Stadt Gevelsberg intensiv beteiligt. Diesbezügliche Änderungen an den Planungen werden auch zukünftig mit der Nachbarstadt abgestimmt. Eine Beteiligung bei möglichen Auswirkungen, die an den Altstandorten entstehen, ist ebenfalls vorgesehen.

Der Anregung wird gefolgt.

Weitere Anregungen folgen zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches und den zukünftigen Festsetzungen zum Einzelhandel.

Die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums ist weiterhin geplant. Im Rahmen der Bauleitplanung sind umfangreiche Festsetzungen zu Einschränkungen, bzw. Ausschluss von Einzelhandel vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Stadt Gevelsberg aber auch auf das eigene Zentrum von Haspe sind unbedingt zu berücksichtigen. Gemäß des Ratsbeschlusses der Stadt Hagen sind Verkaufsflächen von maximal 4550m² zulässig, wobei auch der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu berücksichtigen ist. Dies entspricht der Bewertungsgrundlage der Verträglichkeitsuntersuchung der BBE. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird die Stadt Gevelsberg natürlich beteiligt.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel an den Altstandorten (Kaufpark, Schuhshop) ist nicht vorgesehen. Die Bedingung zur Schließung des Kaufparks zur Zeit der Eröffnung des neuen Betriebes auf dem Brandt-Gelände ist vertraglich gesichert. Die Nachnutzung an den Altstandorten wird beschränkt auf nicht zentrenrelevantes Sortiment. Diese Zielsetzung wurde in den Gesprächen mit der Stadt Gevelsberg auch so kommuniziert.



Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis zur Sortimentsliste der Stadt Hagen ist wie folgt zu bewerten:
Auch wenn im Zentrum der Stadt Hagen mit dem Elektronikfachmarkt Saturn ein großflächiger Anbieter besteht, gibt es weitere Anbieter dieses Sortiments an Sonderstandorten oder solitären Standorten. Elektrogroßgeräte werden dort als Randsortiment größerer Fachmärkte (Möbelmarkt, Elektronikfachmarkt, Baumarkt) angeboten. Aufgrund der örtlichen Angebotsverteilung (nach Betrieben), der Beschaffenheit des Sortimentes (u.a. Transportfähigkeit) und geringen Magnetfunktion wird dieses Sortiment in Hagen als nicht zentrenrelevant eingestuft. Diese örtliche Spezifizierung entspricht auch dem Regionalen Einzelhandelskonzept und den Konzepten der umliegenden Kommunen.
Im Falle einer Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes wäre im Rahmen der Auswirkungsanalyse auf die Stadt Gevelsberg die Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment bezüglich der Gevelsberger Sortimentsliste zu berücksichtigen.

Die Anregung wird zurückgewiesen. Die Einstufung in der Gevelsberger Sortimentsliste wird jedoch berücksichtigt.



2.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Fa. Kaufland, die mit Schreiben vom 03.08.2015 vorgebracht wurden.

Die Anregungen beziehen sich auf die beiden Standorte der Fa. Kaufland in der „Alexanderstraße“ und „Auf dem Lölfert“.

Beide Standorte sind nicht als Zentrale Versorgungsbereiche zu definieren, auch wenn die Sortimentsstruktur u.a. der Nahversorgung dient. Zur Definition eines Zentralen Versorgungsbereiches sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung, ob ein Einzelstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat sich der Gutachter an den Kernaussagen des BVerwG, der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB orientiert. Darüber hinaus wurde die Unterscheidung der Zentralen Versorgungsbereiche zu Sonderstandorten bereits mit der Bezirksregierung Arnsberg im Konzept von 2009 abgestimmt.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Die Empfehlung zur Begrenzung der nah- und zentrenrelevanten Sortimente auf den Bestandsschutz entspricht dem zu berücksichtigenden Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW. Ausnahmsweise können geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Den Anregungen wird gefolgt.



3.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der SIHK. Die mit Schreiben vom 14.08.2015 vorgebracht wurden.

Bei den meisten Anregungen handelt es sich um redaktionelle Anmerkungen. Die Hinweise zu den Bestandserhebungen wurden überprüft und korrigiert. Der ALDI-Markt an der Eppenhauser Straße war jedoch zur Zeit der Bestandserhebung im März 2015 noch ansässig und bleibt somit in der Datenbasis erhalten.

Der kritisierte Satz (S.65) war in der Tat missverständlich, er wurde gestrichen. Die vorgenommenen redaktionellen Korrekturen haben keine Auswirkungen auf das Zahlen- und Datenwerk der Fortschreibung.

Den Anregungen wurde gefolgt.



4.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen des Regionalverbandes Ruhr, die mit Schreiben vom 20.08.2015 vorgebracht wurden.

Die Anregung bezieht sich auf die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Vorhalle, mit dem Hinweis, dass dieser im nordöstlichen Bereich nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt und somit gegen Ziel 1 des Landesentwicklungsplans NRW verstieße.

Ein ausdrücklicher Hinweis auf die erforderliche Änderung der regionalplanerischen Festsetzung wurde im Text ergänzt.

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Forderung nach entsprechender Bauleitplanung zur Reduzierung von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten an den falschen Standorten wird in der derzeitigen Planungspraxis Rechnung getragen.

Die Anregung wird berücksichtigt.



5.

Stellungnahme der Stadt Wetter, die mit Schreiben vom 11.06.2015 vorgebracht wurden.

Die Anregungen beziehen sich auf mögliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche von Wetter durch die Planungen des neuen Zentralen Versorgungsbereiches Westerbauer und der Ansiedlungen auf dem Brandt-Gelände. Darüber hinaus wird die notwendige planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens gefordert.

Die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlungen auf dem Brandt - Gelände wurde bereits durch die Auswirkungsanalyse der BBE (2014) festgestellt. Erforderliche Verträge bezüglich der Nutzungseinschränkungen auf den Altstandorten wurden abgeschlossen. Das Bauleitplanverfahren befindet sich in der Bearbeitung.

Den Anregungen wird gefolgt.

Für Planungen im neuen Zentralen Versorgungsbereich von Vorhalle werden ebenfalls Aussagen zur Verträglichkeit mit den Zentralen Versorgungsbereichen von Wetter gefordert. Eine entsprechende Untersuchung ist im weiteren Planverfahren zu erarbeiten.

Der Anregung wird gefolgt.



6.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, die mit Schreiben vom 08.09.2015 vorgebracht wurden.

Die Anregungen beziehen sich auf vorgenommene Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche, einiger Sonderstandorte und auf einen Grundsatz der Einzelhandelsentwicklung.

Zur Klärung der Anregungen wurden in einem Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung die Punkte gemeinsam erörtert und entsprechend berücksichtigt. Die Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs wurden in der Abwägung übernommen.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Bei der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgte die Orientierung an der abgestimmten Abgrenzung des geltenden Einzelhandelskonzeptes von 2009. Alle Betriebe außerhalb der Abgrenzung sind u.E. eindeutig als Randlagenstandorte einzuordnen. Der Sachverhalt ist auf Seite 75 im Konzept nochmals herausgestellt worden. Bereits im Konzept von 2009 wurde die Zäsur des Bergischen Rings als östliche Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches vereinbart, auch um möglichst kompakte Einzelhandelsstrukturen zu schaffen. Dieser Erläuterung konnte die Bezirksregierung folgen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zentraler Versorgungsbereich Altenhagen

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches verläuft parzellenscharf entlang der Grundstücke des EDEKA und ALDI und beinhaltet lediglich die Flächen für die Baukörper und dazu gehörigen Stellplatzanlagen. Somit wurde die geforderte engmaschige Abgrenzung vorgenommen.

Die Anregungen sind bereits berücksichtigt.

Zentraler Versorgungsbereich Altenhagen-Nord

Durch die Einbeziehung der Wohnblöcke im südwestlichen Bereich ist eine im Gespräch befindliche Potenzialfläche einbezogen. Für eine nachhaltige Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Altenhagen-Nord und die Vermeidung einer Zergliederung dieses Bereiches wurde diese Abgrenzung gewählt. Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind somit auch künftige Entwicklungspotentiale berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Nach dem o.g. Gespräch wird diese Zielsetzung von der Bezirksregierung mitgetragen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abgrenzung der Sonderstandorte „Poco“ und „Am Paulshof“

Auf der Seite 105 wird die Abgrenzung der Sonderstandorte erörtert. Die Abgrenzungen weisen auf den erforderlichen Steuerungsbedarf hin und sind kein



Hinweis auf Ansiedlungspotenziale. Der Text wurde nochmals ergänzt, um die Aussage zu verdeutlichen, dass die im Einzelfall großzügige Abgrenzung somit potenzielle Gefährdungslagen aufzeigen soll und die Schaffung von Planungsrecht erforderlich wird.

Der Anregung wurde gefolgt.

Sonderstandort Berlet

Die Umstellung des Planungsrechtes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung und eine absichernde Bauleitplanung ist derzeit in der Bearbeitung.

Der Anregung wird gefolgt.

Hinweis:

Die Vertreter der Bezirksregierung brachten grundsätzliche Bedenken vor bezüglich der missverständlichen Darstellung und Beschreibung der Sonderstandorte mit ihren Gefährdungsflächen. Es wurde vereinbart, dieses Kapitel noch einmal zu überarbeiten, um die Aussagen und Empfehlungen zu verdeutlichen. Dieser Vorgabe wurde gefolgt, sodass es zu redaktionellen Ergänzungen kam, die jedoch keine inhaltlich konzeptionellen Änderungen mehr beinhalteten.

Hinweis zum Grundsatz 3

Die Handlungsempfehlung des Grundsatzes wird zurückgenommen auf die Ausführungen des Ziel 7 des Sachlichen Teilplans. Der Begriff des „erweiterten Bestandsschutzes“ ist missverständlich. Der entsprechende Begriff der „geringfügigen Erweiterungen“ wird übernommen. Der Text wurde entsprechend geändert.

Der Anregung wurde gefolgt.



7.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen der Stadt Dortmund, die mit Schreiben vom 17.09.2015 vorgebracht wurden.

Die Anregungen beziehen sich auf eine Ergänzung zum Regionalen Einzelhandelskonzept und der dort vereinbarten Restriktionen bezüglich der Randsortimente.

Eine entsprechende Textergänzung mit Hinweis auf die Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes östliches Ruhrgebiet wurde vorgenommen.

Der Anregung wurde gefolgt.



8.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen zweier Bürger, die mit Schreiben vom 16.08.2015 vorgebracht wurden. Diesem Schreiben ist eine dreiseitige Liste mit 47 Unterschriften anhängig.

Die Anregungen beziehen sich auf den geplanten Standort eines Vollsortimenters auf Emst an der Haßleyer Straße.

Die Darstellung der Verfasser bezüglich des derzeit bestehenden Planungsrechtes ist korrekt. Es handelt sich bei diesem Standort um eine Grünfläche, die umgebende Bebauung ist im Bebauungsplan teilweise als Reines und teilweise als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die im Weiteren dargestellten Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung, der damit verbundenen Lärm- und Emissionsbelastung und der zu erwartenden Parkraumproblematik wurden seitens der Verwaltung ebenfalls kritisch in der Bürgerversammlung am 28.10.2014 angemerkt und diskutiert.

Der Hinweis auf die bestehenden Einrichtungen zur Fernwärme- und Trinkwasserversorgung wird ebenfalls berücksichtigt und im weiteren Planungsverlauf untersucht.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Sie sind im sich anschließenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Der vorgesehene Standort an der Haßleyer Straße dient in erster Linie der fußläufig erreichbaren Nahversorgung des Stadtteiles Emst. Aufgrund der Lage kann ein Einzelhandelsbetrieb jedoch auch den Autokunden benachbarter Ortsteile mitversorgen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im aktuellen Verfahren ist zu berücksichtigen, dass das Beteiligungsverfahren mit der Offenlage, der Bürgerinformationsveranstaltung, der Präsentation für die Gesamtstadt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen durchgeführt wurde. Für Emst steht derzeit nur die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches und der Standort zur Diskussion. Alle Anregungen aus dem vorliegenden Schreiben beziehen sich auf Kriterien, die erst im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens geprüft und bewertet werden können. Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Standort an der Haßleyer Straße beschlossen unter Abwägung der vorhandenen Untersuchungen und örtlichen Kriterien. Dies erfolgte auch unter Berücksichtigung der Diskussion in der o.g. Bürgerversammlung.

Der Verfasser wurde auf die Beteiligungsmöglichkeiten in weiteren Planungsverfahren hingewiesen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.



9.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen zweier Bürger, die per Mail und Schreiben vom 27.08.2015 vorgebracht wurden.

Die Anregungen beziehen sich auf den geplanten Standort eines Vollsortimenters auf Emst an der Haßleyer Straße.

Die Frage des Bedarfes eines erweiterten Nahversorgungsangebotes wurde in der Bürgerversammlung am 28.10.2014 diskutiert und von den Anwesenden unterschiedlich bewertet. Die anschließende Untersuchung /Befragung des Institutes InWIS hat eine entsprechende Nachfrage attestiert. Der Hinweis, dass es sich bei den Meinungsäußerungen nicht um eine repräsentative Umfrage handelt, ist nachzuvollziehen. Bezüglich dieses Themas hat es jedoch seit geraumer Zeit verschiedene Mitwirkungsmöglichkeiten gegeben.

Als Grundlage des Beschlusses der Bezirksvertretung Mitte sowie des Stadtentwicklungsausschusses für den Standort an der Haßleyer Straße dienten jedoch noch weitere Kriterien, die es zu berücksichtigen galt. Die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes auf Emst ist auch nach Ansicht des Gutachters erforderlich, um langfristig eine ausreichende Nahversorgung in dem Stadtteil zu sichern. Auch wenn derzeit die meisten Kunden noch das Auto zum Einkaufen nutzen, ist der demographische Wandel und damit auch das Ziel einer fußläufigen Erreichbarkeit bei einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bezüglich der geplanten Bebauung der Grünfläche an der Haßleyer Straße ist auf die umfangreichen Grünflächen im Stadtteil Emst hinzuweisen. Insbesondere der zentrale Fritz-Steinhoff-Park verfügt über drei Spielplätze und einen Bolzplatz.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im aktuellen Verfahren ist zu berücksichtigen, dass das Beteiligungsverfahren mit der Offenlage, der Bürgerinformationsveranstaltung, der Präsentation für die Gesamtstadt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen durchgeführt wurde. Für Emst steht derzeit nur die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches und der Standort zur Diskussion. Alle Anregungen aus dem vorliegenden Schreiben beziehen sich auf Kriterien, die erst im Rahmen eines weiteren Bauleitplanverfahrens geprüft und bewertet werden können. Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Standort an der Haßleyer Straße beschlossen unter Abwägung der vorhandenen Untersuchungen und örtlichen Kriterien. Dies erfolgte auch unter Berücksichtigung der Diskussion in der o.g. Bürgerversammlung.



10.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen zweier Bürger, die per Mail vom 27.08 2015 vorgebracht wurden.

Die Anregungen beziehen sich auf den geplanten Standort eines Vollsortimenters auf Ernst an der Haßleyer Straße.

Die Verfasser plädieren für den Erhalt des Bolzplatzes und der Freifläche an der Haßleyer Straße. Da die Pferdewiese einer Bebauung zugeführt werden soll, sollte die Ansiedlung eines Nahversorgers an diesem Standort integriert werden. Der Standort am Marktplatz wurde vom Gutachter zwar favorisiert, der beschlossene Standort jedoch auch mitgetragen und aufgrund der Beschlusslage nachrichtlich übernommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.



11.

Stellungnahme der Stadt Hagen zu den Anregungen Kanzlei Dahmen, Stryczek & Partner, die per Fax vom 28.08.2015 vorgebracht wurden.

Die Anregungen beziehen sich auf einen Discounterstandort an der Preußerstraße und das Schwenke Zentrum.

Auf der Seite 75 des Konzeptes sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter an der Elberfelder Straße benannt und somit nur der LIDL im Schwenke-Zentrum aufgeführt. Die im Schreiben genannten weiteren Anbieter des Schwenke-Zentrums sind sehr wohl in der Bestandsanalyse der Gesamtstadt erfasst. Die Behauptung, dass diese nicht erhoben und in der konzeptionellen Beurteilung nicht berücksichtigt wurden, ist somit falsch.

Die Anregung wird zurück gewiesen.

Der empfohlene Ausschluss weiteren Einzelhandels am Standort Preußerstraße, um die Gefahr einer Agglomeration auszuschließen, berücksichtigt die Vorgaben der Landesplanung. Ziel 8 beschreibt die „Vermeidung von Agglomerationen“. Dabei haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Dies kann sich auch durch eine Agglomeration von Betrieben unterhalb der Großflächigkeit entwickeln. Der in Ziel 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel formulierte Steuerungsauftrag ist eindeutig. Das Einzelhandelskonzept hat das Gefährdungspotenzial durch etablierte Einzelhandelsagglomeration an der Preußerstraße identifiziert. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept enthält folgerichtig Maßnahmenempfehlungen zur Eindämmung und Verhinderung solcher Fehlentwicklungen und bestätigt somit auch diese Forderung aus dem bestehenden Konzept von 2009.

Der Hinweis, dass eine Agglomeration nicht möglich ist, weil sämtliche baulich zur Verfügung stehenden Flächen bereits bebaut sind ist nicht nachvollziehbar, da im Jahre 2012 noch Bauanfragen für die Ansiedlung von Einzelhandelsfachmärkten für Tierbedarf und Matratzen gestellt wurden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der ALDI in der Vollbrinkstraße ist bereits geschlossen. Dieser Hinweis ist richtig. Das Ziel der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche bleibt allerdings vorrangig, um ein zukunftsfähiges Einzelhandelsangebot zu gewährleisten. Dieses Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll durch Bauleitplanung entsprechend gesetzt werden.

Die Anregung wird zurückgewiesen.



Fazit

Der Einzelhandel – gemessen am Umsatz – ist der drittgrößte Wirtschaftszweig und übernimmt daher für den Bestand und die Entwicklung der Städte eine besondere Bedeutung.

Die vorliegende Untersuchung soll Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Stadt Hagen unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen, wie die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die Sicherung und Weiterentwicklung einer ausreichenden Grundversorgungssituation mit einem funktionierenden Nahversorgungsnetz aber auch die Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf bestehende Standorte zur Eindämmung einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme in Gewerbegebieten durch den Einzelhandel und die Vermeidung von zusätzlich durch Einzelhandel induzierten Verkehr, Bestandteil einer nachhaltigen Einzelhandelspolitik sein.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte – als städtebauliche Konzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar. Das Konzept dient dabei sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher (insbesondere baurechtlicher) Handlungsnotwendigkeiten. Der Stadtverwaltung und Politik soll es mit Hilfe der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erleichtert werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt einschätzen zu können.

Hinweis:

Das gesamte Einzelhandelskonzept umfasst 175 Seiten. Aufgrund der Karten, die im Konzept Sachverhalte verdeutlichen, wäre ein Farbdruck notwendig. Da ein derartiger Farbausdruck für alle Mitglieder /-innen der politischen Gremien mit enormen Kosten verbunden wäre, wird das Einzelhandelskonzept aus Kostengründen nicht mit der ansonsten üblichen Anzahl an Druckexemplaren zur Verfügung gestellt.

Wie bereits zur Beratung des Konzeptentwurfes von 2013 wird stattdessen in den Fraktionen und Bezirksvertretungen mindestens ein ausgedrucktes Exemplar zur Verfügung gestellt. Damit besteht die Möglichkeit, dort Einblick zu nehmen. Darüber hinaus steht das vollständige Konzept im Ratsinformationssystem und auf der Internetseite der Stadt Hagen digital zur Verfügung. Falls kein Zugriff auf diese Systeme gegeben ist, kann auf Nachfrage das Konzept per Mail zur Verfügung gestellt werden.



- Anlage 1: ZVB Eilpe
Anlage 2: ZVB Haspe
Anlage 3: ZVB Westerbauer
Anlage 4: Protokoll der Fachveranstaltung am 24.06.2015

Finanzielle Auswirkungen

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

☒ x

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Rechtscharakter

☒ x

Beschluss RAT

gez.

Eric O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

