

**HAGEN**Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 1

**Drucksachennummer:**  
0107/2023**Datum:**  
03.02.2023

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen

**Beratungsfolge:**

|            |  |
|------------|--|
| 22.02.2023 | Bezirksvertretung Eilpe/Dahl                                     |
| 23.02.2023 | Bezirksvertretung Hohenlimburg                                   |
| 02.03.2023 | Bezirksvertretung Hagen-Mitte                                    |
| 02.03.2023 | Bezirksvertretung Haspe  |
| 22.03.2023 | Bezirksvertretung Hagen-Nord                                     |
| 04.05.2023 | Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung |
| 11.05.2023 | 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 Mai 2020 wurde die Erarbeitung eines neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Rat beschlossen und anschließend die „BBE Handelsberatung Köln“ mit der Bearbeitung beauftragt. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels, Änderungen rechtlicher Vorgaben und insbesondere der Berücksichtigung schwieriger Perspektiven für den Einzelhandel durch Onlinehandel und den Auswirkungen des Lockdowns wurde eine Überarbeitung erforderlich. Aufgrund des Lockdowns kam es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Erhebung der Verkaufsflächen und Sortimente im Rahmen der Bestandsanalyse. Der Entwurf des Konzeptes liegt nun vor.

## Begründung

### Ausgangssituation und Zielsetzung

Auf Basis aktueller Angebots- und Nachfragedaten und aller relevanten Rahmenbedingungen und Trends wurde eine möglichst rechtssichere Beurteilung von Vorhaben mit meist großflächigem Einzelhandel ermöglicht. Unter Berücksichtigung der bundes- und landesrechtlichen Vorgaben wurde ein Konzept für die Entwicklung des Oberzentrums Hagen als Einzelhandelsstandort erarbeitet. So hatte die Novellierung der landesplanerischen Vorgaben zum (großflächigen) Einzelhandel im LEP NRW und der neue Einzelhandelserlass auch entsprechende Rechtsprechungen zur Folge, die zukünftig zu beachten sind.

Das in 2019 für Hagen beschlossene „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK), als Grundlage für den in der Erarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan, wurde ebenso berücksichtigt, wie die vereinbarten Kriterien aus dem „Regionalen Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet“ zu dessen Kooperationskreis auch die Stadt Hagen gehört.

### Wesentliche Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes

- **Transparenz** über die Entwicklung und Perspektiven der „Einkaufsstadt“ Hagen schaffen
- **rechtssichere Entscheidungsgrundlage** für die Bauleitplanung bieten
- **Prioritäten** für die Gestaltung und Absicherung von City, Nebenzentren und Nahversorgung setzen
- **Handlungsspielräume** für Sonderstandorte aufzeigen

### Wesentliche Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- die **Aktualisierung der Grundlagen** zur Angebots- und Nachfragestruktur sowie städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel
- Die aktuelle und rechtskonforme Prüfung und ggf. **Neubewertung des Zentrensystems**, aus dem sich die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ergibt, inkl. der **Sonderstandorte** für großflächigen Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB).

- die aktuelle Situation und Perspektive der **wohnnahen Versorgung**
- Überprüfung der Hager **Sortimentsliste** für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- **Überprüfung der Ansiedlungsregeln** für den Umgang mit Planvorhaben, insbesondere mit großflächigem Einzelhandel.
- **Ableitung von Handlungsempfehlungen** zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Hagen unter Berücksichtigung der wesentlichen Trends und aktueller Einflüsse

Die Bearbeitung der wesentlichen Bausteine wurde intensiv mit dem begleitenden „**AK Einzelhandel**“ diskutiert und abgestimmt. Dort waren die zuständigen Fachbereiche, Hagenagentur, SIHK, Einzelhandelsverband, RVR und Bezirksregierung vertreten.

Die wichtigsten Untersuchungsergebnisse für die Stadt Hagen - Stand 2021  
(s. Kap. 5.0 – 6.4)

- **Einwohnerprognose** 2021 – 2031: -1,3 % (Bundesdurchschnitt - 0,3 %)
- **Einzelhandelsbetriebe:** 977, davon 261 in der Innenstadt
- **Verkaufsfläche:** 301.000 m<sup>2</sup>, davon 69.600 m<sup>2</sup> in der City, Sortiment Nahversorgung = 30 % von der Gesamtfläche
- **Einzelhandelsausstattung:** von 2015 – 2021  
Rückgang um 126 Betriebe, Verkaufsflächenrückgang ca. 5.200 m<sup>2</sup>.  
Strukturwandel abzulesen, bei dem tendenziell die kleineren Geschäfte aus dem Markt verschwinden. Deutlich mehr Lebensmittelfläche, stetiger Rückgang bei zentrentypischen Sortimenten.
- **Verkaufsfläche pro Einwohner:** liegt mit 1,5 m<sup>2</sup> im Bundesdurchschnitt
- **Umsatz:** 1,06 Mrd. €/ Jahr
- **Einzelhandelskaufkraft der Hager Bevölkerung:** 1,16 Mrd. €/Jahr, davon 0,46 Mrd. € Nahrungs- und Genussmittel
- **Pro Kopf-Ausgaben im Einzelhandel** (inkl. online-Handel): 5.960 €/Jahr (Deutschland 6.546 €)

Schwerpunkt Innenstadt (s. Kap. 6.5 - 6.7)

**Exkurs:** Mit noch nicht absehbaren Folgen für die (Innen-) Stadtentwicklung hat u. a. der Lockdown die Auswirkungen des Onlinehandels verstärkt und zusätzlichen Handlungsbedarf ausgelöst. Kaum ein Raum prägt unser Bild von Stadt so sehr wie das Stadtzentrum. Innenstädte sind Mittelpunkt, Visitenkarte und Standortfaktor. Noch!

Denn durch den dynamischen Strukturwandel im Einzelhandel stehen nicht nur die Einkaufsstraßen vor großen Herausforderungen – das gesamte System Innenstadt steht auf dem Prüfstand. Immer klarer zeigt sich, dass wir unsere Innenstädte vielerorts völlig neu erfinden müssen und klassische Konzepte nicht mehr weiterhelfen. Der Einzelhandel wird seine übergeordnete Funktion, insbesondere in der quantitativen Ausprägung verlieren.

Die Städte bereiten sich auf eine langfristige Transformation ihrer Zentren vor, die jedoch alles andere als einfach wird, denn sie erfolgt im Bestand: in einem Stadtraum mit komplexen Besitzverhältnissen, eingeschränkten öffentlichen Einflussmöglichkeiten, mit einer hohen Akteursdichte, sehr unterschiedlichen Ansprüchen und maximalem ökonomischen Druck.

Als Konsumzonen haben die Innenstädte keine Zukunft. Auch die neue Arbeitswelt, z. B. durch mehr Homeoffice, wird das Erscheinungsbild der Städte verändern (Nutzung von Bürogebäuden, weniger Frequenz in der Gastronomie am Mittag...). Die alte Idee der Stadt: hier Wohnen, da Arbeiten, dort Erholung – dadurch viel Verkehr, ist nicht mehr zukunftsfähig. Umdenken ist gefragt. Für attraktive Innenstädte braucht es einzelne Orte ohne den Zwang zum Geldausgeben und der Erforderlichkeit des ökonomischen Gewinns. Trotzdem erfordert es eine Attraktivität, dass Menschen gerne die Citys aufsuchen – davon muss aber auch letztlich die Ökonomie profitieren. Dies stellt die Stadtplanung, Bauordnung, Eigentümer und Betreiber vor große Herausforderungen. Neue Nutzungskonzepte sind gefragt und eine geordnete Einzelhandelssteuerung an die richtigen Standorte eine Grundvoraussetzung.

#### Ausstattung der Hagener City

Es besteht ein recht attraktiver Angebotsmix mit ca.  $\frac{1}{4}$  der gesamtstädtischen Betriebe und Verkaufsfläche. Die Weiterentwicklung durch Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für neue Betriebskonzepte ist vorrangig. Empfohlen wird die räumliche Konzentration, um Verbundeffekte zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zu realisieren und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Eine zentrale Aufgabe ist u. a. die Revitalisierung der beiden Einkaufsgalerien und des Bahnhofsviertels.

#### Online-Präsenz (s. Kap. 6.6)

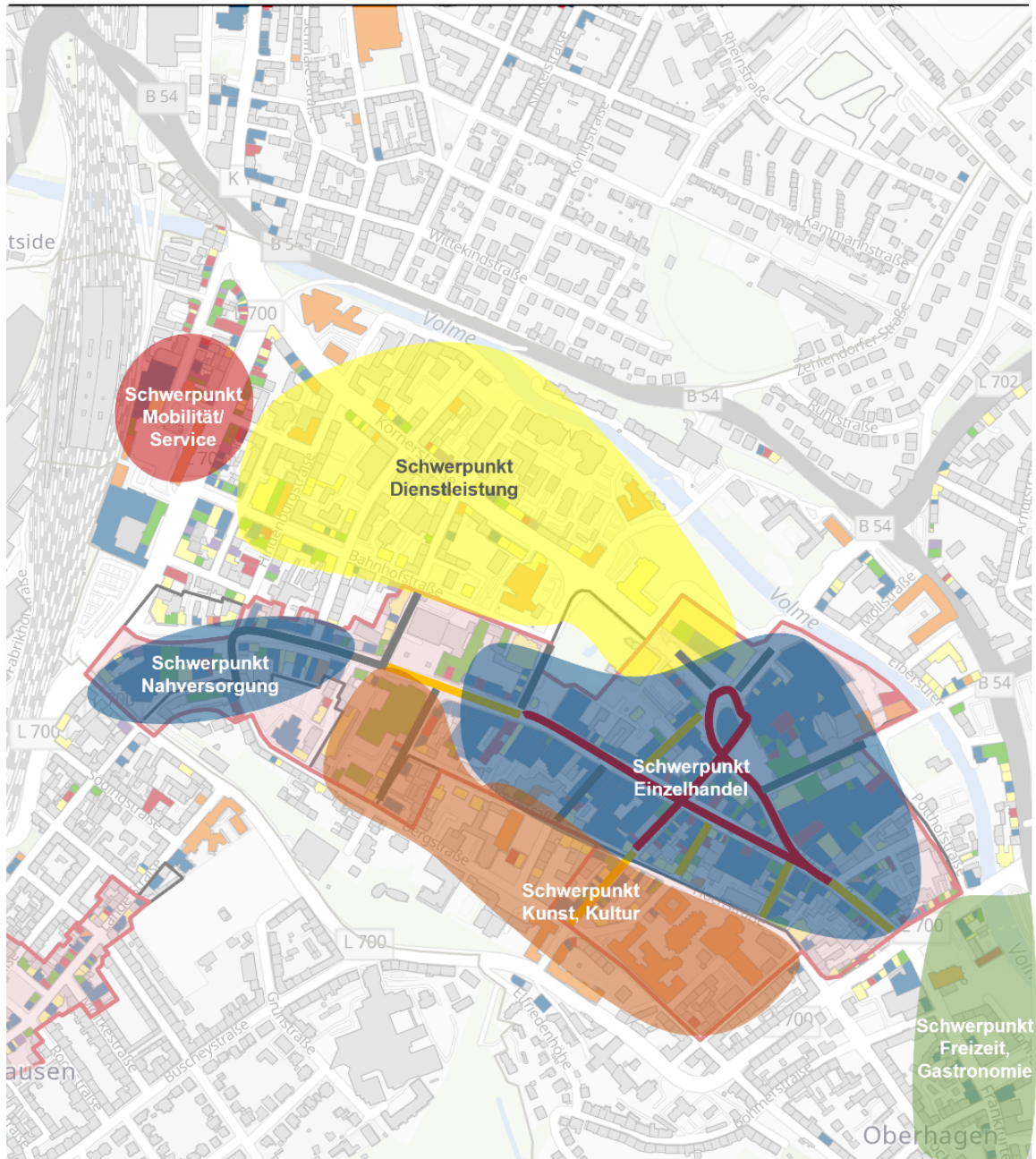
Die zunehmende Digitalisierung und Online-Affinität des Kaufverhaltens stellt insbesondere die Innenstädte vor entsprechende Herausforderungen. Die Online-Präsenz der Innenstadt wurde deshalb erstmalig im Rahmen eines Hagener Einzelhandelskonzeptes untersucht. Grundsätzlich ist den Betrieben in der City eine durchschnittlich gute Onlinesichtbarkeit zu attestieren, aber insbesondere Gastronomiebetriebe und kleinere Geschäfte sind nur eingeschränkt über die neuen Medien zu erreichen. Entsprechende Empfehlungen werden im Konzept formuliert.

#### Empfehlungen und Zielkriterien (s. Kap. 6.7)

Aufgrund der o. g. Herausforderungen für die Entwicklung der Innenstadt wurde das Konzept ergänzt um ein Kapitel zur Positionierungs- und Profilierungsstrategie für die City. Es werden ebenso Entwicklungsempfehlungen für einen Strategie Mix „Offline - Online“ formuliert, als auch Aussagen zu den einzelnen Teilbereichen der City vorgenommen. Die dargestellten Empfehlungen berücksichtigten dabei das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“, über dessen Fördermittel in Hagen bereits Leerstände erfolgreich an neue Betreiber vermittelt



wurden. Dazu gehört auch die Einrichtung eines Zentrenmanagements in der Hagerer Innenstadt.



**Nutzungscluster in der Innenstadt**

|                                |                           |                              |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Einzelhandel                   | Private Dienstleistungen  | Zentraler Versorgungsbereich |
| Leerstand                      | Öffentliche Einrichtungen |                              |
| Gastronomie / Freizeit / Sport | Vergnügungsstätten        |                              |

N  
0 35 70 140 m  
Quelle: © OpenStreetMap contributors  
Map layer by Esri, BBE, Handelsberatung 2021

**BBE**



Wohnungsnah Versorgung in Hagen (s. Kap 6.8)

Es besteht ein hoher Anteil von Nahrungs- und Genussmitteln an der Gesamtverkaufsfläche (30 %). Ca. 78 % der Hager/innen sind fußläufig (1.000 m Entfernung) durch einen Lebensmittelmarkt versorgt. Hagen weist in diesem Sortiment eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 100 % auf. D. h., dass das vorhandene Angebot per Saldo (Kaufkraft aus dem Umland und Kaufkraftabfluss in Nachbarstädte) eine bedarfsgerechte Versorgung sicherstellen kann.

Ein Ausbau des Nahversorgungsangebotes ist insbesondere noch für die Innenstadt und Haspe empfohlen. Eine notwendige Ergänzung in Vorhalle und Ernst ist bereits in Planung. Defizite in der wohnungsnahen Versorgung beziehen sich maßgeblich auf die Siedlungsbereiche Hochschulviertel, Wehringhausen und auf eine Nachnutzung des durch Hochwasser geschlossenen Lebensmittelmarktes in Dahl.

Sonderstandorte (s. Kap. 6.9)

Die bestehenden Sonderstandorte sollen auch zukünftig dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen, um Verbundeffekte zu nutzen und Gewerbeflächen andernorts für das Gewerbe zu reservieren. Die neun Standorte wurden einzeln dargestellt, analysiert und Entwicklungsempfehlungen formuliert. Insbesondere im Bereich der Eckeseyer Straße und „Haßleyer Insel“ bestehen noch Perspektivstandorte für großflächigen Einzelhandel. Mögliche Ansiedlungen sollten hierauf konzentriert werden. Bei der Entwicklung der Sonderstandorte sind vor allem Ziele des Landesentwicklungsplans zur Größenordnung und Sortimentsstruktur zu berücksichtigen und bedürfen einer jeweiligen Einzelfallprüfung, um negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte auszuschließen.

Zentrenhierarchie der Stadt Hagen (s. Kap. 8, Abb. 56 - 58)

Auf Grundlage der Bestandsanalyse und der Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung wurde das Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ hergeleitet. D. h., es wurden Versorgungsschwerpunkte, sog. **zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)** definiert und ihnen hierarchisch gestaffelte Versorgungsfunktionen zugewiesen. Somit entsteht ein abgestimmtes kommunales Standortsystem, bestehend aus

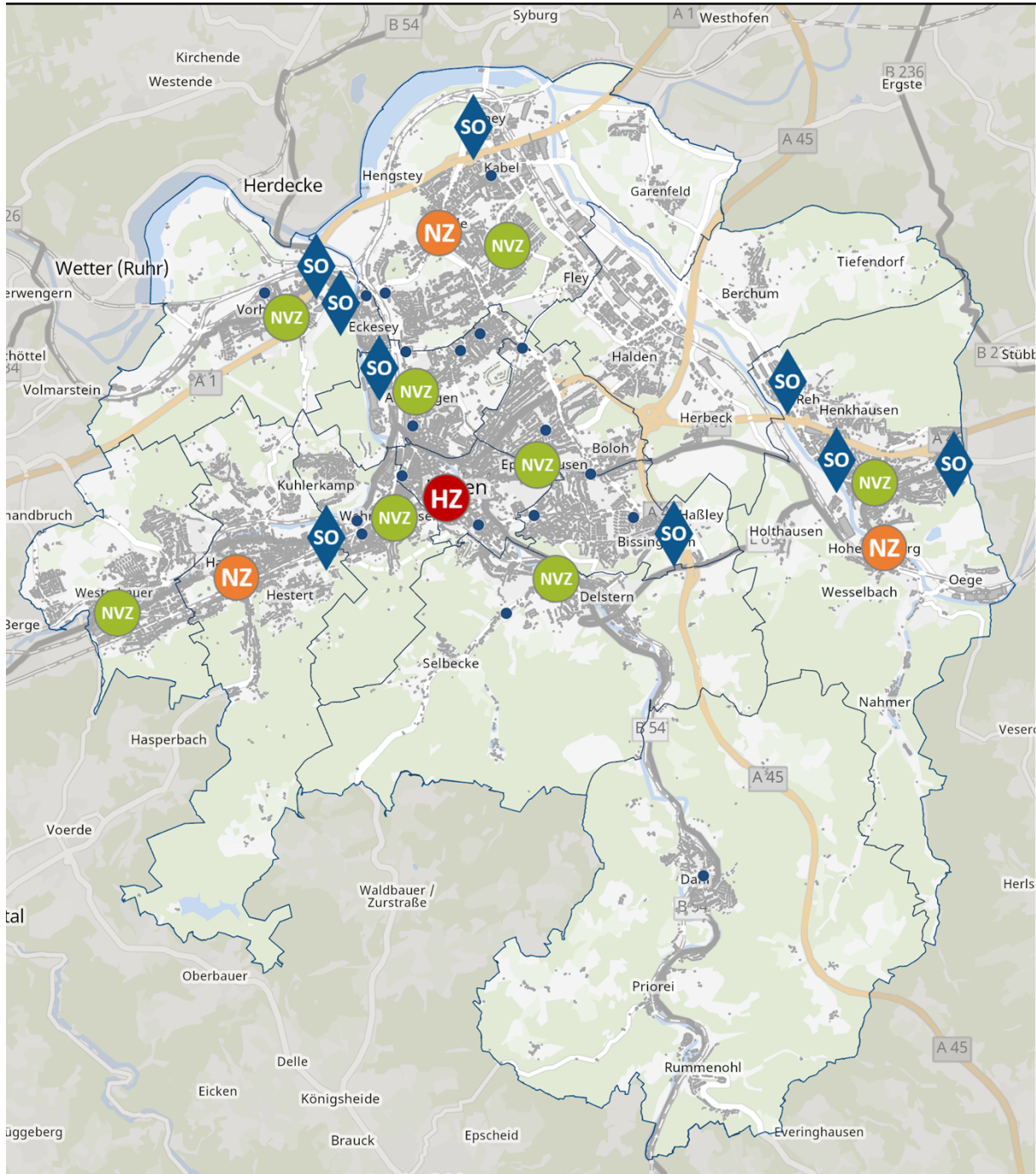
- **Hauptzentrum:**  
**Mittelstadt** (maßgebliche Erweiterung um das Museumsviertel)
- **den Nebenzentren:**  
**Haspe** (Reduzierung in den nordöstlichen Randbereichen)  
**Hohenlimburg** und  
**Boele** (maßgebliche Erweiterung entlang der Schwerter Straße)



- **den Nahversorgungszentren:**  
**Eppenhausen** (neu aufgenommen),  
**Altenhagen**,  
**Wehringhausen**,  
**Vorhalle** (Reduzierung im nordwestlichen Bereich),  
**Helfe, Elsey, Eilpe, Westerbauer**
- **den Standorten der Nahversorgung**
- sowie den **Fachmarktstandorten** (= Sonderstandorten) als wesentliche Versorgungsstandorte.

Die im Konzept von 2015 definierten zentralen Versorgungsbereiche Emst und Altenhagen-Nord erfüllen heute nicht mehr die Kriterien für einen ZVB. Unter Berücksichtigung des Ansiedlungsvorhabens auf Emst (Vollsortimenter und Drogeriemarkt Haßleyer Straße/ Karl-Ernst-Osthaus-Straße) sind die Grundlagen für eine Entwicklung zu einem ZVB angestoßen.

Die Kriterien für die Einstufungen werden ausführlich dargestellt und die rechtlichen Vorgaben berücksichtigt.



**Zentrenkonzept**



Hauptzentrum

Nebenzentrum

Nahversorgungszentrum



Sonderstandort



Nahversorgungsstandort



0 410 820 1,640 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

**BBE**





### Leitziele des Konzeptes

- **Innenstadt:**  
attraktive Ausstrahlung durch vielseitiges Angebot, auch über den Einzelhandel hinaus
- **Neben- und Nahversorgungszentren:**  
gut erreichbare, wirtschaftlich tragfähige und Identität stiftende Mittelpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität
- **Wohnortnahe Versorgung:**  
für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung
- **Fachmarktstandorte:**  
für zentrenverträgliche und zukunftsfähige Großflächen, die in den zentralen Versorgungsbereichen keinen Platz finden.

Aufgrund der ausführlichen Empfehlungen zu Entwicklungspotenzialen und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben werden grundsätzliche Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsvorhaben definiert, die als Grundlage bei der Beurteilung von Planvorhaben dienen (s. Abb. 59). Grundlegend sind dabei die Priorisierung des Schutzes und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine Zielsetzung, die auch vom Gesetzgeber durch planungsrechtliche Vorgaben gefordert wird.

### Sortimentsliste (s. Kap. 8.7)

Die im Konzept von 2015 festgelegte Sortimentsliste wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Strukturen im örtlichen Einzelhandel und der Marktentwicklung sowie der landesplanerischen Vorgaben überprüft und aktualisiert. Dementsprechend erfolgt die Gliederung in **nahversorgungs/- zentrenrelevante- und nicht zentrenrelevante Sortimente**. Insbesondere die Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist als Grundlage für Sortimentsfestsetzungen in Bauleitplänen von besonderer Bedeutung (Liste, s. Abb. 61).

### Fazit und Empfehlungen (s. Kap. 10, S. 132)

Neben einem ausführlichen Fazit und den Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung wird daraufhin gewiesen, dass das vorliegende Konzept einer geordneten Standortentwicklung der Stadt Hagen im Rahmen der Bauleitplanung dient. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Stadt Planungssicherheit zu geben, ist ein Beschluss des Stadtrates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes für Hagen erforderlich. Im Planungsfall dient es als Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien.

### Steckbriefe zu den Einzelstandorten (s. Teil C, S. 135 ff.)

Für eine schnellere Handhabung des Konzeptes in der Praxis wurden im letzten Teil Steckbriefe erstellt, in denen die einzelnen Einzelhandelsstandorte der Stadt Hagen



– gegliedert nach den statistischen Bezirken – dargestellt werden.

Sie beinhalten:

- Überblick zur Ausstattung und den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen des statistischen Bezirks
- Analyse und Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche
- Analyse und Handlungsempfehlungen für Nahversorgungsstandorte
- Analyse und Handlungsempfehlungen für Sonderstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels.

### Weiteres Verfahren

Nach der Einbringung des Konzeptentwurfs in den politischen Gremien und dem Ratsbeschluss erfolgt die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Bezug auf eine angemessene Diskussion ist darüber hinaus eine Fachveranstaltung geplant, in der alle wesentlichen Akteure eingebunden werden können. Nach Abwägung möglicher Anregungen wird das Konzept in den Gremien erneut eingebracht und ist vom Rat der Stadt Hagen als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB zu beschließen.

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

☒ keine Auswirkungen (o)

### **Finanzielle Auswirkungen**

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

### **Steuerliche Auswirkungen**

☒ Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 11

**Drucksachennummer:**  
0107/2023

**Datum:**  
03.02.2023

## 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---