



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen zum Standort Emst

**Beratungsfolge:**

25.01.2024 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

07.02.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

15.02.2024 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Standort Emst wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren durchzuführen.



## **Kurzfassung**

entfällt

## **Begründung**

### **Ausgangssituation und Zielsetzung**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen wurde vom Rat der Stadt Hagen am 21.09.2023 beschlossen. Wesentliche Aufgaben des Einzelhandelskonzeptes sind die räumlich-funktionale Festlegung der Zentren, das Aufzeigen zukünftiger Entwicklungsperspektiven, sowie die Schaffung städtebaulicher und bauleitplanerischer Grundlagen zur Bewertung von Ansiedlungsvorhaben.

Das beschlossene Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Nahversorgungsstandort Emsterfeld den Ausbau der wohnungsnahen Versorgung mit dem Ziel, durch Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Der vorliegende Entwurf der Teilstudie des Einzelhandelskonzeptes für den Standort Emst setzt diese Handlungsempfehlung konzeptionell um. Dabei wird das Nahversorgungszentrum Emst als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich (ZVB) in das Zentrenkonzept der Stadt Hagen aufgenommen.

### **Wesentliche Inhalte der Teilstudie**

Schon im beschlossenen Einzelhandelskonzept wird in der Bestandsaufnahme dargelegt, dass auf Emst aktuell keine bedarfsgerechte wohnungsnahen Versorgung sichergestellt werden kann. Bisher hat sich kein prägendes (Einzelhandels-) Zentrum für den Stadtteil herausgebildet. Der statistische Bezirk Emst ist durch Wohnbebauung geprägt, wodurch es aktuell keine Ansätze eines verdichten Geschäftszentrums gibt. Durch die hohe bauliche Nutzungsdichte sind zudem kaum Potentialflächen zur Schaffung eines ZVB vorhanden. Vorhandene größere Freiflächen sind ferner planungsrechtlich für die Schaffung von Wohnbebauung reserviert (Im Langen Lohe, Auf der Gehre).

Einzig die Entwicklungsfläche des Vollsortimenters an der Haßleyer Straße (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße, in Aufstellung) mit dem bestehendes Geschäftsstandort an der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Busschleife als potentielle Entwicklungsfläche, bieten sich aufgrund der Vorprägung durch Einzelhandel und der Ansiedlungsabsichten des Lebensmittel- und Drogeremarktes an, perspektivisch als Zentrum zu fungieren.

Der potentielle ZVB Emst weist eine städtebaulich integrierte Lage auf, die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Stadtteil ist gut und über die Bushaltestelle Emsterfeld ist eine direkte ÖPNV-Anbindung gegeben. Der Versorgungsbereich des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums bezieht sich auf den statistischen Bezirk Emst mit ca. 10.700 Einwohnern. Damit wird eine Ergänzung des Versorgungsnetzes der Stadt Hagen vorgenommen.

Der zukünftige Angebotsschwerpunkt sollte entsprechend des zu versorgenden Gebietes im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (z. B.



Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei, Metzger, Kiosk, Apotheke, Blumenladen) und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Bank, Friseur, Post, Reinigung, Schneiderei, Café, Arzt) liegen. Schon heute umfasst der Geschäftsstandort an der Gerhart-Hauptmann-Straße mit dem REWE, der Bäckerei/Café und dem Kiosk/Postshop ein Grundversorgungsangebot. Das Bauleitplanverfahren für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes wurde am 23.05.2019 eingeleitet. Die Offenlage ist für das 1. Halbjahr 2024 vorgesehen.

Neben den funktionalen Kriterien sind auch städtebauliche Anforderungen an die Bebauungsstruktur, die Gestaltung und Integration von Parkierungsanlagen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Ladengestaltung zur Schaffung eines ZVB mit dem Ziel zu berücksichtigen, einen multifunktionalen Versorgungsstandort mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Die konzeptionellen Überlegungen hierzu werden in der Rahmenplanung "Nahversorgungszentrum Emst" dargelegt

### **Rahmenplan für das Nahversorgungszentrum Emst**

Der Rahmenplan umfasst im Wesentlichen den oben umrissenen zu entwickelnden ZVB. Die Konzeption sieht vor, dass der bestehende Geschäftsstandort mit dem Rewe-Markt und kleinteiligen Ladeneinheiten im Bereich Karl-Ernst-Osthaus-Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes am Standort Haßleyer Straße erweitert werden soll. Eine weitere Ergänzung des Geschäftszentrums ist auch auf dem südlich angrenzenden Grundstück (aktuell Busschleife) möglich, sodass um einen kleinen Platzraum eine ausreichende Zahl von Ladenlokalen in unmittelbarer Verbindung zu dem projektierten großflächigen Nahversorger entstehen kann.

Der Standort an der Haßleyer Straße soll weiterhin entsprechend der Ergebnisse des Investorenwettbewerbs entwickelt werden. Die Rahmenplanung sieht keine Änderungen vor. Der Lebensmittel- und Drogeriemarkt ist fußläufig direkt an den bestehenden Geschäftsstandort angebunden.

Die Busschleife als potentielle Entwicklungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Hagen. Die Rahmenplanung sieht die Bebauung mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus vor. In der Erdgeschosszone sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen sind ebenfalls Dienstleistungen aber auch Wohnnutzungen denkbar. Die Entwicklung der Busschleife erfordert eine Veränderung der Verkehrsführung der Buslinien. Aktuell wird die Busschleife zum Wenden und für Pausenzeiten genutzt. Das Wenden kann zukünftig anderswo erfolgen (z. B. auf den Flächen der Feuerwache an der Haßleyer Straße, über einen zu errichtenden Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Haßleyer Straße/Karl-Ernst-Osthaus-Straße, Anpassung der Endpunkte). Für Pausenzeiten sieht die Rahmenplanung ausreichend Platz vor, sodass mehrere Busse den Haltepunkt nutzen können. Die durch die bauliche Nutzung der Busschleife entfallenen Parkplätze sind im öffentlichen Raum unterzubringen. Für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind Tiefgaragen vorzusehen.

Mit den skizzierten Entwicklungen kann dem Geschäftsbereich Emst perspektivisch ein ausreichendes städtebauliches Gewicht für ein Nahversorgungszentrum



beigemessen werden. Die städtebauliche Konzeption lässt die Nutzung durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe und ein ergänzendes Dienstleistungsangebot zu.

Langfristig ist auch eine Neuordnung der heutigen Geschäftshausbebauung im Bereich Karl-Ernst-Osthaus-Straße/Gerhart-Hauptmann-Straße möglich. Die Geschäftsbebauung befindet sich in Privatbesitz. Die Rahmenplanung sieht hier ebenfalls ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vor, welches einen größeren Platz entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße entstehen lässt. Auf dem Platz ist ferner ein max. zweigeschossiges Gebäude vorgesehen, welches sich für eine gastronomische Nutzung anbietet. Gleichzeitig wird stadtgestalterisch ein attraktiver Aufenthaltsort geschaffen. Auch hier ist eine Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Der Rahmenplan zeigt somit auch eine langfristige Entwicklungsperspektive für den ZVB auf.

Die Umsetzung des Rahmenplans ist über die Schaffung von Planungsrecht, eine Veränderung der Verkehrsführung der Buslinien und eine Neuordnung des öffentlichen Raumes möglich. Wichtigster Schritt zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Emst ist der Abschluss des Bauleitplanverfahrens zur Ansiedlung marktfähiger Nahversorger (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) an der Haßleyer Straße und deren Inbetriebnahme. Damit kann der ZVB in einem überschaubaren Planungszeitraum die zugewiesene Funktion erfüllen.

### Weiteres Verfahren

Nach der Einbringung des Entwurfes der Teilstudie in den politischen Gremien und dem Ratsbeschluss erfolgt die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach Abwägung möglicher Anregungen wird die Teilstudie des Einzelhandelskonzeptes erneut in die Gremien 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.

gez. i. V. Christoph Gerbersmann

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

gez. Henning Keune

Technischer Beigeordneter

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

## **Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer**

## Stadtsyndikus

### Beigeordnete/r

## Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

### **Amt/Eigenbetrieb:**

61/20

61/2

61

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

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Teilfortschreibung

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen zum Standort Emst

---

für die  
Stadt Hagen

**Ihre Ansprechpartner**  
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper  
(Senior Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 162  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail [lehnerdt@bbe.de](mailto:lehnerdt@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und Notwendigkeit der Teilfortschreibung .....	3
2	Bewertung der Standortsituation im Stadtteil Emst .....	5
3	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches .....	10
4	Definition des Versorgungsbereichs (zu versorgende Bevölkerung) unter Berücksichtigung der anderen zentralen Versorgungsbereiche .....	13
5	Baurecht (Bestand/zukünftig notwendige Festsetzungen zur Umsetzung) .....	15
6	Abschließende Handlungsempfehlungen.....	17

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Nutzungsstruktur im statistischen Bezirk Emst.....	6
Abbildung 2:	Entwicklungsflächen Emst .....	7
Abbildung 3:	Rahmenplan Nahversorgungszentrum Emst.....	10
Abbildung 4:	(Zu entwickelndes) Nahversorgungszentrum Emst.....	12
Abbildung 5:	Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche.....	14
Abbildung 6:	Bebauungsplan – Bestand und Entwurf des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	15
Abbildung 7:	Zentrenkonzept .....	18

## 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und Notwendigkeit der Teilfortschreibung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen wurde vom Rat der Stadt Hagen am 21.09.2023 beschlossen. Wesentliche Aufgaben des Einzelhandelskonzeptes sind die räumlich-funktionale Festlegung der Zentren, das Aufzeigen zukünftiger Entwicklungsperspektiven sowie die Schaffung städtebaulicher und bauleitplanerischer Grundlagen zur Bewertung von Ansiedlungsvorhaben. Dabei sind die Leitziele des Einzelhandelskonzeptes:

- Erhaltung und Stärkung des Oberzentrums Hagen als Einzelhandelsstandort sowie der Funktionsvielfalt und Attraktivität des innerstädtischen Hauptgeschäftsentrums
- Stärkung der Stadtteilzentren als Treff- und Einkaufsmittelpunkte
- Flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von Läden mit Waren des täglichen Bedarfs
- Zentrenverträgliche Steuerung der Fachmarktstandorte.

Im Stadtteil Emst ist die Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes zur Verbesserung der Stadtteilversorgung geplant. Der Standort Karl-Ernst-Osthaus Straße/Haßleyer Straße ist im gerade beschlossenen Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort Emsterfeld ausgewiesen. Für eine rechtssichere Umsetzung des Planvorhabens wird die Ausweisung eines (zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiches angestrebt. Das Vorhaben ordnet sich sinnvoll in das Einzelhandelskonzept ein, das für den Geschäftsstandort Karl-Ernst-Osthaus Straße/Haßleyer Straße den "Ausbau der wohnungsnahen Versorgung auf Emst mit dem Ziel (empfiehlt), durch Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln".<sup>1</sup>

Auf Basis der Angebots- und Nachfragesituation zeigt das Einzelhandelskonzept auf, dass der Stadtteil Emst keine bedarfsgerechte wohnungsnahen Versorgung aufweist,<sup>2</sup> sodass es Ziel der Stadt Hagen ist, eine Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Stadtteil zu schaffen. Nach den Zielsetzungen des LEP NRW sind Nahversorgungsbetriebe mit einer Versorgungsfunktion über den Nahbereich vorrangig in bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Nur ausnahmsweise kann eine entsprechende Bauleitplanung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche durchgeführt werden, wenn u.a. nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist. Nach der aktuellen Rechtspre-

---

<sup>1</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen 2023, Seite 169

<sup>2</sup> Ebenda, Seite 89f

chung des OVG Münster müssen diese städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereiches selbst liegen.<sup>3</sup> Alleine das Bedürfnis einer wohnungsnahen Versorgung ist hingegen nicht ausreichend. Auch die Tatsache, dass der nächste zentrale Versorgungsbereich zu weit entfernt sein könnte, um eine wohnungsnahen Versorgung sicherzustellen, ist kein siedlungsstruktureller oder städtebaulicher Grund, der sich aus der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereiches selbst ergibt.

Vor dem Hintergrund der o.g. Rechtsprechung wird es daher nochmals wichtiger die Handlungsempfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 kurzfristig umzusetzen, den Nahversorgungsstandort Emsterfeld zu einem Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung des Stadtteils Emst durch großflächige Betriebe kann nur gewährleistet werden, wenn die Stadt Hagen einen neuen zentralen Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage planen kann, der aufgrund seiner räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllt.<sup>4</sup>

Die Voraussetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Hagen 2023 für den Standort Emst analysiert und bewertet.

---

<sup>3</sup> Zuletzt OVG Münster, Urteil vom 21.04.2023 – 7 D 291/21.NE

<sup>4</sup> Vgl. Ziel 6.5-2 LEP NRW, 1. Absatz, 2. Spiegelstich

## 2 Bewertung der Standortsituation im Stadtteil Emst

Der statistische Bezirk Emst grenzt südlich an das Hochschulviertel und östlich an die Mittelstadt an. Im Süden stellt das Volme-Tal eine Zäsur zum Siedlungsbereich Eilpe dar. Im Osten befindet sich der Stadtbezirk Hohenlimburg. Der Stadtteil erstreckt sich damit am Volmehang und weist eine nahezu durchgängige, teils geschlossene und teils freiflächen-orientierte Wohnbebauung (u.a. Einfamilien- und Reihenhäuser, in Teilen mehrgeschossiger Wohnungsbau) sowie die Großwohnsiedlung Emsterfeld auf, sodass die Bebauungsdichte sehr hoch ist.

Die wesentlichen Verkehrsachsen innerhalb des Stadtteils sind der Straßenzug Wasserloses Tal/Karl-Ernst-Osthaus Straße (K 4), die Haßleyer Straße (L 704), die Emster Straße (K 2) und die Cunostraße. Die Buslinien 518, 519, 527, 535 und 541 verkehren im Stadtteil.

Im statistischen Bezirk Emst leben zum Ende des Jahres 2022 10.696 Einwohner, sodass in den letzten Jahren eine stabile Einwohnerentwicklung zu verzeichnen ist.<sup>5</sup> Das einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial belief sich für das Jahr 2021 auf ca. 70,1 Mio. €, davon entfallen ca. 30,7 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren;<sup>6</sup> aktuell steht den Einwohnern im statistischen Bezirk ca. 80,8 Mio. € einzelhandelsrelevante Kaufkraft, davon ca. 34,0 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente, zur Verfügung.

Mit einer Einzelhandelsausstattung von 24 Betrieben mit ca. 4.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Umsatz von ca. 20 Mio. € besteht keine bedarfsgerechte wohnungsnahen Versorgung (vgl. Abbildung 1). In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann per Saldo nur knapp die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft durch den ansässigen Einzelhandel gebunden werden. Die größten nahversorgungsrelevanten Betriebe sind am Standort Wasserloses Tal: Aldi und Trink & Spare, am Standort Karl-Ernst-Osthaus Straße/Emsterfeld: Rewe-Ihr Kaufpark sowie am Standort Eppenhauser Straße: Depo Markt. Neben diesen kleineren Lebensmittelmärkten sind wenige ergänzende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, ohne dass sich ein für den Stadtteil prägendes Zentrum herausgebildet hat. Auf dem Marktplatz findet einmal pro Woche ein Wochenmarkt statt.

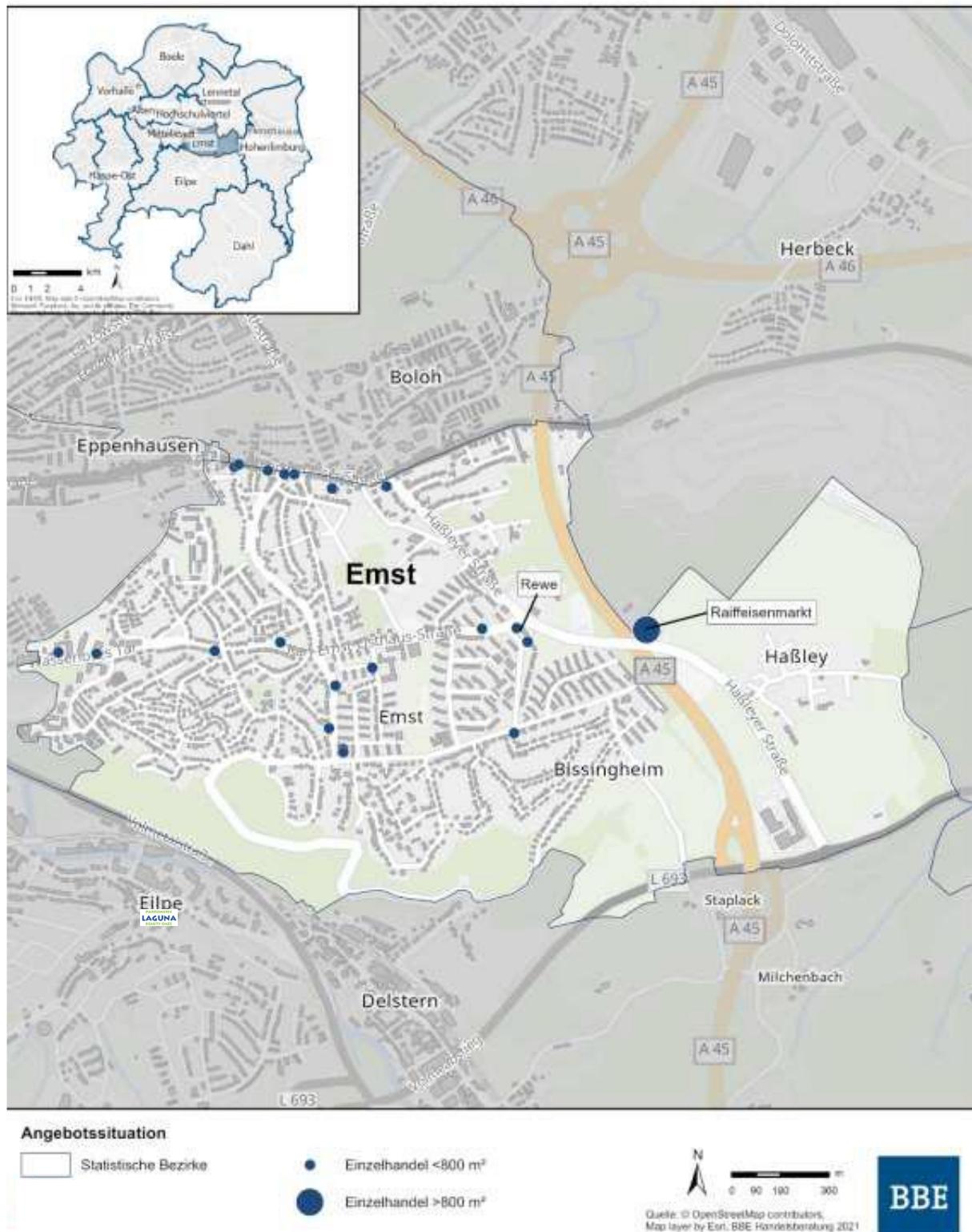
Aufgrund der ausgeprägten Wohnfunktion im Siedlungsraum von Emst bestehen aktuell keine Ansätze eines verdichteten Geschäftszentrums. Auch das kleine Geschäftszentrum "Emster Ladenhof" in Altemst kann mit Gastronomie, Dienstleistern und einem nur noch eingeschränkten Einzelhandelsangebot (Schreibwaren) keine bedarfsgerechte Nahversorgung sicherstellen. Aufgrund der dichten Umfeldnutzungen sind diesem Geschäftsbereich auch keine Entwicklungsmöglichkeiten zuzuschreiben.

---

<sup>5</sup> Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen 2023 wird auf den Einwohnerstand zum 31.07.2021 mit 10.666 Einwohnern abgestellt.

<sup>6</sup> Vgl. ebenda, Seite 166

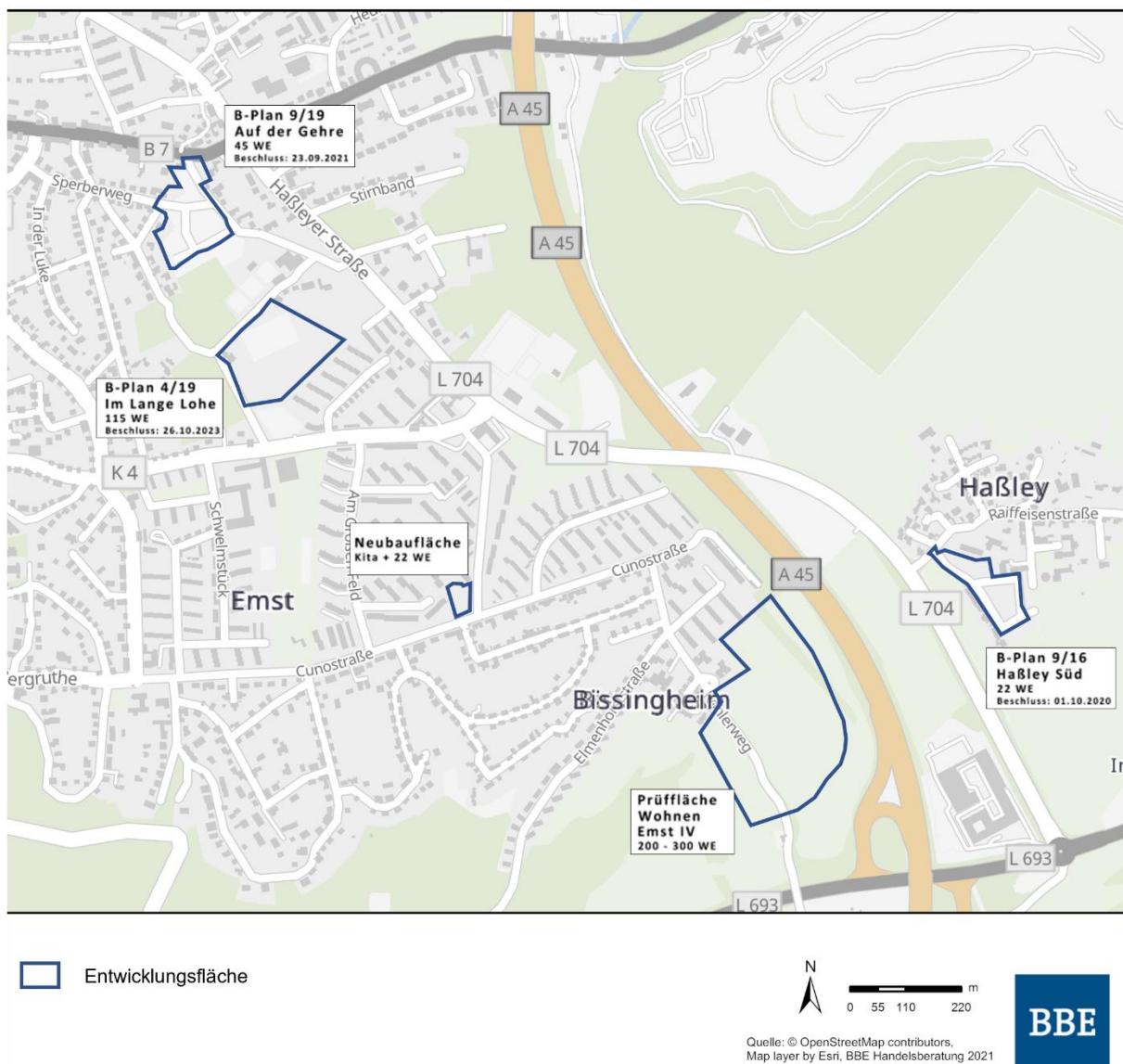
Abbildung 1: Nutzungsstruktur im statistischen Bezirk Emst



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen 2023, Seite 165

Auch sind auf Grund der hohen baulichen Nutzungsdichte in weiten Teilen des Siedlungsraumes Emst keine Potenzialflächen zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches gegeben. Die noch vorhandenen größeren Freiflächen sind für den Wohnungsbau reserviert (vgl. Abbildung 2). So wurden für die Entwicklungsfläche "Im Lange Lohe" (Bebauungsplan 9/19) und "Auf der Gehre" (Bebauungsplan 4/19) Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, auf denen zusammen ca. 160 Wohneinheiten entstehen werden. Auch die Neubaufäche Gerhart-Hauptmann Straße/Cunostraße ist bereits durch Wohnbebauung und durch eine Kindertagesstätte genutzt. Weitere größere unbebaute Flächen stehen hingegen als Markt- und Veranstaltungsplatz (Emster Marktplatz an der Karl-Ernst-Osthaus Straße) bzw. als Parkanlage (u. a. Fritz-Steinhoff-Park) nicht für bauliche Nutzungen zur Verfügung. Die wenigen verbleibenden Baulücken sind allenfalls für eine Verdichtung der Wohnbebauung geeignet.

**Abbildung 2: Entwicklungsflächen Emst**



Quelle: Stadt Hagen, Stand: 11/2023

Die Entwicklungsfläche Gerhart-Hauptmann Straße/Haßleyer Straße schließt sich unmittelbar an die bestehende Ladenzeile an der Gerhart-Hauptmann Straße mit Rewe, Bäckerei/Café und Kiosk/Postshop an. Damit besteht eine nahversorgungsbezogene Vorprägung des Standortes. Auch ist über die Haltestelle Emsterfeld eine unmittelbare Einbindung in das Hagener ÖPNV-Netz (Buslinien 518, 519, 527, 535) gegeben, sodass aus dem Siedlungsbereich Emst eine gute Erreichbarkeit des Standortes auch außerhalb des motorisierten Individualverkehrs gegeben ist. Im fußläufig erreichbaren Nahbereich (1.000 m-Fußwegentfernung) wohnen aktuell ca. 5.100 Personen; damit kann knapp die Hälfte der Emster Einwohner den Geschäftsbereich auch fußläufig erreichen. Das Nahbereichspotenzial wird sich durch die Wohnsiedlungsentwicklungen im östlichen Stadtteil Emst zukünftig noch erhöhen. Dabei befindet sich auch die in einer mittel- bis langfristigen Perspektive zu entwickelnden "Prüffläche Wohnen Emst IV" mit ca. 200 - 300 Wohneinheiten in einer fußläufigen Entfernung zu dem Geschäftsstandort.

Im gesamten Stadtteil besteht eine durchgehende Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Das Geschäftszentrum ist dem Wohngebiet Emsterfeld zugeordnet, das durch die gleichnamige Großwohnsiedlung sowie ein Reihenhaus-Gebiet geprägt ist. In nördliche Richtung erstrecken sich an der Haßleyer Straße die Bezirkssportanlage Emst und das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr.

Damit besteht eine dreiseitige Anbindung an die Wohnbebauung, sodass der Standort im direkten Siedlungszusammenhang des Stadtteils Emst als städtebaulich integriert zu bewerten ist. Darüber hinaus ist dem Geschäftsstandort ein beträchtliches Einwohnerpotenzial im fußläufigen Nahbereich des Stadtteils Emst beizumessen.

Gleichzeitig umfasst das Planvorhaben bereits ein Grundversorgungsangebot, das eine (ausschnittweise) wohnungsnahe Versorgung sicherstellen kann. Auch die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches an diesem Standort ist unter versorgungsstrukturellen Aspekten sinnvoll, da für einen zentralen Versorgungsbereich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Nutzungsarten, Betriebstypen und -größen sowie Sortimente) anzusiedeln sind, die über den Nahbereich ausstrahlen. Das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Emst kann das Versorgungsnetz der Stadt Hagen in einem Stadtbereich sinnvoll ergänzen, der auch nicht durch Versorgungsstrukturen in den angrenzenden Siedlungsbereichen abgedeckt werden kann. So weist Eppenhausen ein kleineres Nahversorgungszentrum an der Eppenhauser Straße auf, das jedoch aufgrund der Größe nicht geeignet ist, auch die Versorgung auf Emst sicherzustellen. Der zentrale Versorgungsbereiche Eilpe ist aufgrund der Entfernung nicht zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung auf Emst geeignet.

Im Fazit weist der statistische Bezirk Emst mit über 10.000 Einwohnern ein erhebliches Nahversorgungsdefizit auf, das auch nicht sinnvoll durch Versorgungsstrukturen in den angrenzenden Siedlungsbereichen gedeckt werden kann.

Zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität ist die Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsangebote in möglichst zentraler Lage anzustreben. Das Geschäftszentrum an der Gerhardt-Hauptmann-Straße in Verbindung mit der Potenzialfläche an der Haßleyer Straße stellt einen geeigneten Entwicklungsstandort für einen zentralen Versorgungsbereich dar. Wesentliche Kriterien für eine positive Bewertung der Standortoption sind die siedlungsstrukturelle Einbindung (städtebaulich integrierte Lage mit einer hohen Einwohnerzahl im Nahbereich), die Grundstückgrößen, die Vorprägung des Standortumfeldes durch Einzelhandel und die Aspekte der Erreichbarkeit (Verkehrsachsen Haßleyer Straße und Karl-Ernst-Osthaus Straße, direkt angrenzende Bushaltestelle, Fuß- und Radweganbindung).

### 3 Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches ist ein der Nahversorgung dienendes Versorgungsangebot unterschiedlicher Branchen und Betriebstypen sowie ein ergänzendes Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangebot erforderlich.

Auch sind neben den funktionalen Kriterien der Angebotsdichte und -vielfalt städtebauliche Anforderungen an die Bebauungsstruktur, die Gestaltung und Integration von Parkierungsanlagen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, Aufenthaltsqualität etc.) und die Ladengestaltung zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit dem Ziel zu berücksichtigen, einen multifunktionalen Versorgungsstandort mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Die Festlegung und räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich seiner konkreten Lage ist somit unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hagen, den Ergebnissen der Situationsanalyse sowie der Zentrenkonzeption, in der die zentralen Versorgungsbereiche planerisch festgelegt werden.

Abbildung 3: Rahmenplan Nahversorgungszentrum Emst



Quelle: Stadt Hagen, Stand 10/2023

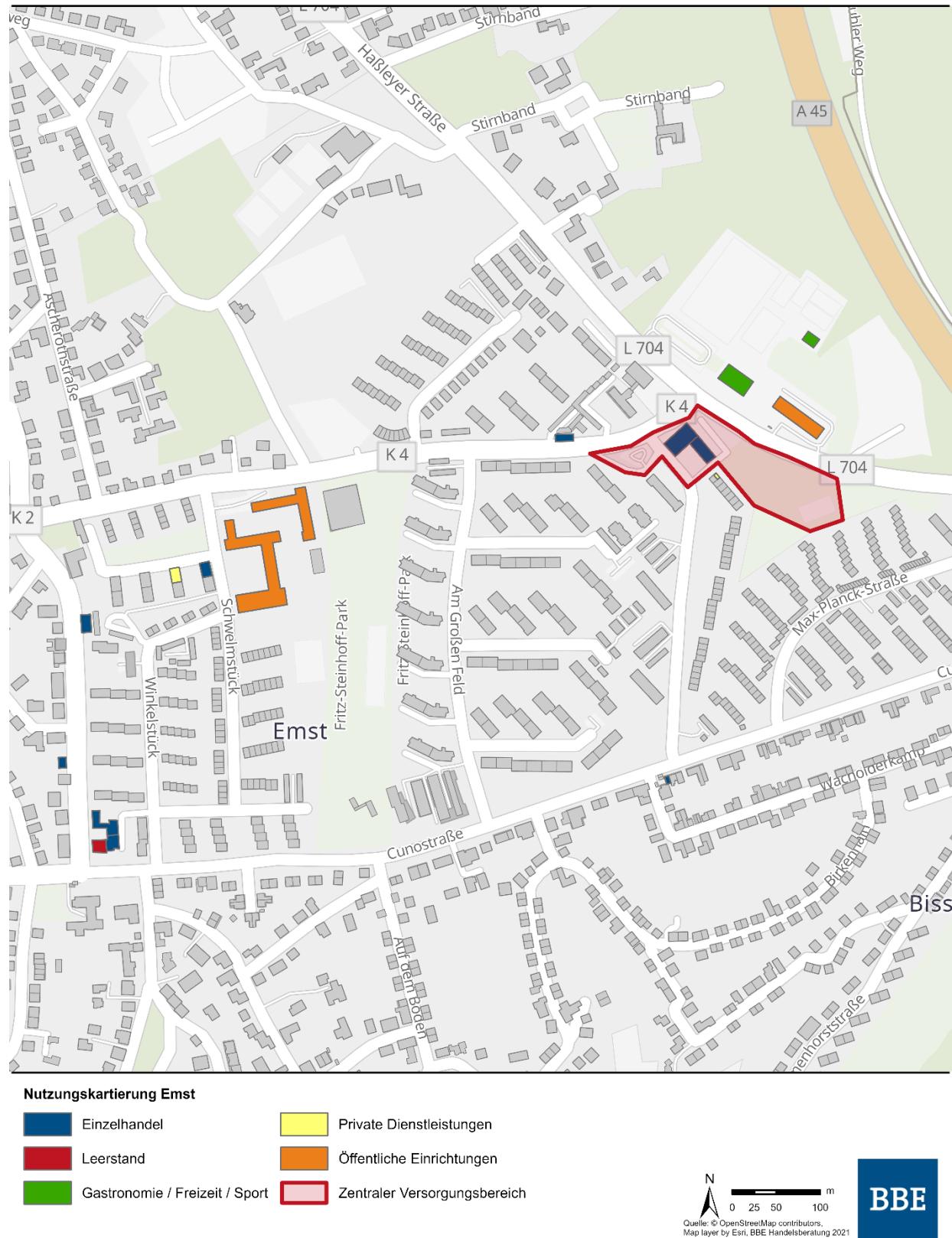
Die konzeptionellen Überlegungen der Stadt Hagen sind der Rahmenplanung "Nahversorgungszentrum Emst" zu entnehmen (vgl. Abbildung 3). Der bestehende Geschäftsstandort mit dem Rewe-Markt und kleinteiligen Ladeneinheiten im Bereich Karl-Ernst-Osthaus Straße/Gerhart-Hauptmann Straße soll durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Drogeremarktes am Standort Haßleyer Straße erweitert werden. Eine Ergänzung des Geschäftszentrums ist auch auf dem südlich angrenzenden Grundstück (aktuell Busschleife) möglich, sodass um einen kleinen Platzraum eine ausreichende Zahl von Ladenlokalen in unmittelbarer Verbindung zu den projektierten großen bzw. großflächigen Nahversorgern entstehen kann. Damit kann dem Geschäftsbereich Emst perspektivisch ein ausreichendes städtebauliches Gewicht für ein Nahversorgungszentrum beigemessen werden. Die städtebauliche Konzeption lässt die Nutzung durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe und ein ergänzendes Dienstleistungsangebot zu. Perspektivisch ist auch eine Neuordnung der heutigen Geschäftshausbebauung im Bereich Karl-Ernst-Osthaus Straße/Gerhart-Hauptmann Straße möglich. Gleichzeitig wird stadtgestalterisch ein attraktiver Aufenthaltsort geschaffen.

Demgemäß werden dem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich räumlich die vorgenannten Entwicklungsbereiche zwischen der Karl-Ernst-Osthaus Straße, der Haßleyer Straße und der Gerhart-Hauptmann Straße einschließlich des Bereiches der heutigen Busschleife zugeordnet (vgl. Abbildung 4).

Der vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich wird nördlich durch die Haßleyer Straße begrenzt und ansonsten von bestehenden Wohnbaustrukturen umgeben, sodass eine weitere räumliche Ausdehnung nicht möglich erscheint. Auch ist für das aktuell durch eine Tankstelle genutzte Grundstück an der Karl-Ernst-Osthaus Straße eine Wohnnutzung perspektivisch vorgesehen. Eine Einbeziehung in die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist aufgrund der räumlich abgesetzten Lage auf der nördlichen Seite der Karl-Ernst-Osthaus Straße nicht sinnvoll.

Im Fazit kann der vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich in einer städtebaulich attraktiven und in den Wohnsiedlungsbereich integrierten Lage eine ausreichende Zahl unterschiedlicher Nutzungen aufnehmen, um perspektivisch der zugeordneten Funktion eines (zu entwickelnden) Nahversorgungszentrums gerecht zu werden.

Abbildung 4: (Zu entwickelndes) Nahversorgungszentrum Emst



## 4 Definition des Versorgungsbereichs (zu versorgende Bevölkerung) unter Berücksichtigung der anderen zentralen Versorgungsbereiche

Das Nahversorgungszentrum Emst ordnet sich sinnvoll in das Zentrenkonzept der Stadt Hagen ein. Nördlich grenzt das Nahversorgungszentrum Eppenhausen mit einem Versorgungsbereich an, der im Wesentlichen die statistischen Bezirke Remberg und Eppenhausen umfasst. Südlich stellt das Volme-Tal eine städtebauliche Zäsur dar, sodass das Nahversorgungszentrum Eilpe mit seinem Versorgungsbereich im gleichnamigen Stadtteil eigenständige Versorgungsstrukturen sicherstellt. Gleiches gilt für den im Osten gelegenen Stadtbezirk Hohenlimburg.

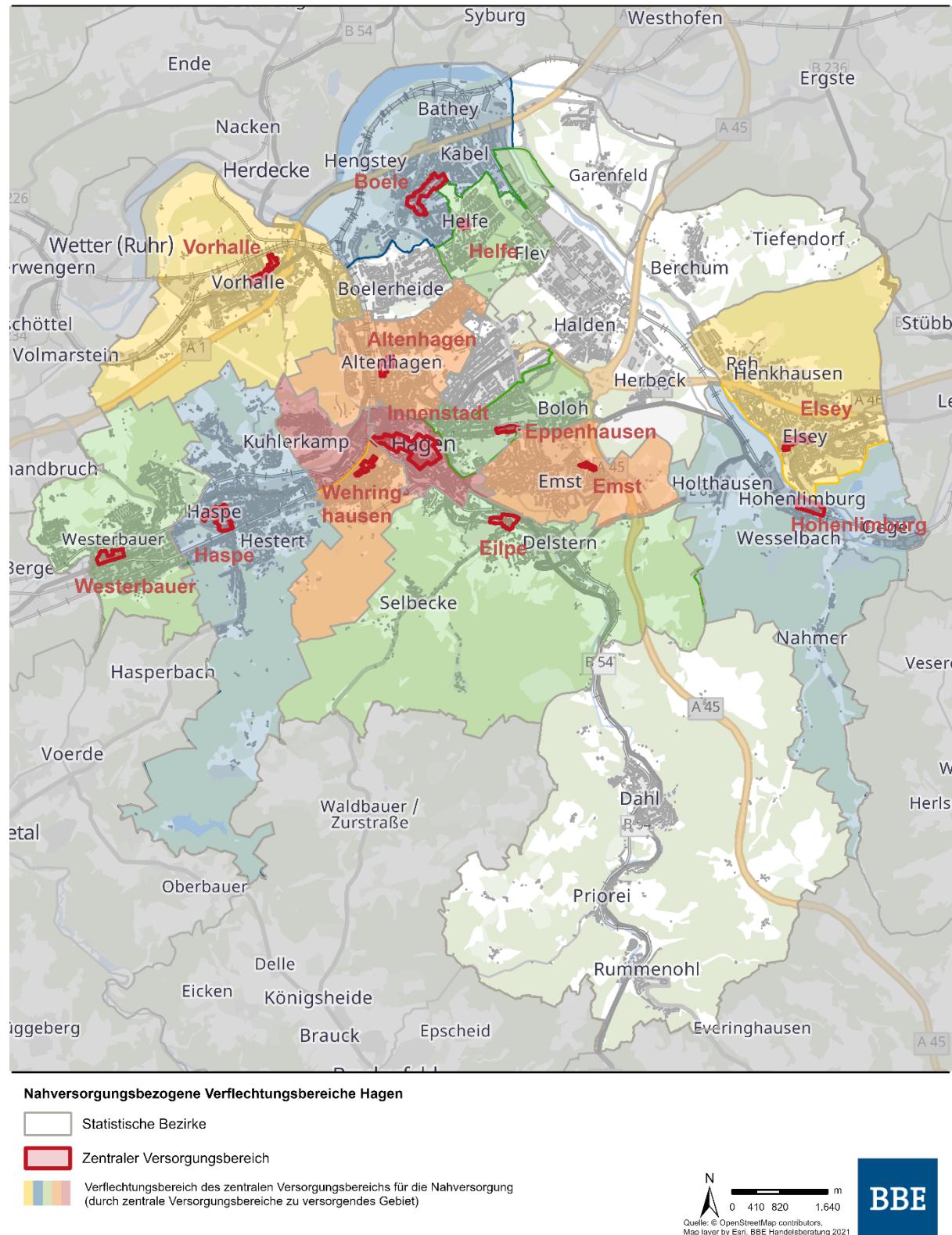
Der Versorgungsbereich des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums wird sich auf den statistischen Bezirk Emst mit zusammen ca. 10.700 Einwohnern beziehen. Damit stellt der zentrale Versorgungsbereich eine Ergänzung im Versorgungsnetz dar. Da keine wesentliche Überschneidung der Verflechtungsbereiche mit den benachbarten Nahversorgungszentren Eppenhauser Straße und Eilpe besteht, wird eine Angebotsergänzung auf Emst auch nur eingeschränkte Wettbewerbswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche entfalten. Voraussetzung ist dabei, dass sich die Art und der Umfang der zu entwickelnden Nutzungen in die Nachfragestrukturen des statistischen Bezirk Emst einpassen.

Bei dem Nahversorgungszentrum sollte der Angebotsschwerpunkt entsprechend der Funktionszuweisungen des Zentrenkonzeptes im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und bei ergänzenden Dienstleistungen liegen.<sup>7</sup> Zur Sicherung der adäquaten Nahversorgung sind folgende Nutzungen denkbar:

- Lebensmittelsupermarkt mit Vollsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und leistungsfähiger Drogeriwarenabteilung
- ggf. Drogeriemarkt
- Ergänzende nahversorgungsbezogene Angebote/Sortimente: Bäckerei, Metzgerei, ggf. Feinkost/ Reformwaren/Bioartikel, Kiosk/Schreibwaren, Apotheke, Blumen, Zooartikel
- ggf. Sortimente des „persönlichen Bedarfs“: Basisangebote an Bekleidung und Wäsche, Optik, Bücher, Geschenkartikel (kleinteiliger Einzelhandel/Randsortimente)
- Ergänzende kleinteilige nahversorgungsbezogene Dienstleistungen/Gastronomie: u.a. Kreditinstitut (SB-Servicebereich), Post(shop), Friseur, Reinigung, Schneiderei, Schuster, Café/Restaurant/Imbiss und Gesundheitsdienstleistungen.

<sup>7</sup> Zur Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz der Sortimente vgl. die Hagener Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen, Seite 128 f)

Abbildung 5: Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche



## 5 Baurecht (Bestand/zukünftig notwendige Festsetzungen zur Umsetzung)

Im Bereich des vorgeschlagenen Nahversorgungszentrums Emst setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 13/62 1.Ns. "Emsterfeld" vom 29.05.1968 die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fest. Für das Entwicklungsgrundstück an der Haßleyer Straße ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Geschäftszentrum an der Gerhart-Hauptmann Straße befindet sich in einem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Areal. Das südlich angrenzende Grundstück der heutigen Busschleife befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und ist als unbeplanter Innenbereich zu bewerten.

Für die Ansiedlung der projektierten Lebensmittel- und Drogeriemärkte ist eine Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung notwendig. So hat die Stadt Hagen am 23.05.2019 den Einleitungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 108 Einzelhandel Emst und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6/19 "Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße" getroffen. Der Bebauungsplan soll im SO1 einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im SO 2 einen Drogeriemarkt mit max. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festsetzen. Die Offenlage des Bebauungsplanes ist für das 1. Halbjahr 2024 vorgesehen.

**Abbildung 6: Bebauungsplan – Bestand und Entwurf des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**



Stadt Hagen, Bebauungsplan 13/62 "Emsterfeld III", 1. Nachtragssatzung vom 08.05.1968



Stadt Hagen, Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6/19 (692) "Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße", Stand: Februar 2023

Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gegebenenfalls ist das Planungsrecht für das Geschäftszentrum Gerhart-Hauptmann Straße perspektivisch anzupassen, wenn die anzusiedelnden Nutzungen einen Versorgungsauftrag über den Nahbereich hinaus übernehmen.

Damit zeigen die baurechtlichen Rahmenbedingungen eine gute Umsetzungsperspektive für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Emst. Durch das bestehende Geschäftszentrum und das bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung marktfähiger Nahversorger (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) kann der zentrale Versorgungsbereich in einem überschaubaren Planungszeitraum die zugewiesene Funktion erfüllen.

## 6 Abschließende Handlungsempfehlungen

Das vorgeschlagene zu entwickelnde Nahversorgungszentrum erfüllt die Anforderungen eines neu geplanten zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die sowohl fußläufig als auch im Rahmen des motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs aus den Siedlungsbereichen des Stadtteils Emst gut erreichbar ist. Unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten kann der zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen.

Um der angestrebten Funktion eines Nahversorgungszentrums gerecht zu werden, wird empfohlen, den Angebotsschwerpunkt auf nahversorgungsbezogene Angebote zu legen und zentrenrelevante Sortimente nur als untergeordnete Angebote zuzulassen. Hinsichtlich der Dimensionierung des Angebotes im Nahversorgungszentrum stellt der zugewiesene Verflechtungsbereich für das Nahversorgungszentrum Emst mit aktuell ca. 10.700 Einwohnern den limitierenden Faktor dar.

Das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Emst ordnet sich sinnvoll in das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen 2022/2023 ein und schafft die Voraussetzungen für eine geordnete Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Emst, der aktuell ein erhebliches Nahversorgungsdefizit aufweist.

Analog zum Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen ist auch für die Aufnahme eines weiteren (zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiches in das Zentrenkonzept ein politischer Beschluss zur räumlichen Abgrenzung und zugewiesenen Versorgungsfunktion notwendig.

Anschließend kann die Bauleitplanung auf die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches Bezug nehmen.

Das gesamtstädtische Zentrenkonzept ist der nachfolgenden Abbildung 7 zu entnehmen.

---

Köln, im Januar 2024

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Corinna Küpper  
Senior Consultant



i.V. Jörg Lehnerdt  
Leitung Niederlassung Köln

Abbildung 7: Zentrenkonzept

