



## 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 Teilstreichung in den politischen Gremien und dem Ratsbeschluss erfolgt die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach Abwägung möglicher Anregungen wird die Teilstreichung 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**

### **Amt/Eigenbetrieb:**

61/20

61/2

61

---

### **Stadtsyndikus**

---

### **Beigeordnete/r**

### **Die Betriebsleitung Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

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

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---