



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

Betreff:

Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen - Zwischenbericht

Beratungsfolge:

07.02.2008	Rat der Stadt Hagen
19.02.2008	Bezirksvertretung Haspe
20.02.2008	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
20.02.2008	Bezirksvertretung Hagen-Nord
26.02.2008	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
27.02.2008	Bezirksvertretung Hohenlimburg
04.03.2008	Stadtentwicklungsausschuss
06.03.2008	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen
Bezirksvertretung Haspe
Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
Bezirksvertretung Hagen-Nord
Bezirksvertretung Hagen-Mitte
Bezirksvertretung Hohenlimburg
Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Die Bestandsanalyse zum Einzelhandel von Junker und Kruse wird zur Kenntnis genommen.
2. Den städtebaulichen Leitlinien als Grundlage des Konzeptes wird zugestimmt.
3. Das Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“ wird als Steuerungsmodell und somit als zukünftiges Entwicklungsleitbild für die Einzelhandelsentwicklung in Hagen beschlossen. Ausnahmen sind im weiteren Verfahren des Konzeptes noch zu definieren.
4. Zur Definition eines Zentrenkonzeptes wird den in Kapitel 8.1. formulierten Entwicklungszielen zugestimmt.
5. Dem Konzeptvorschlag zur Zentrenhierarchie wird zugestimmt.
6. Es wird beschlossen, eine parzellenscharfe Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen.
7. Den Abgrenzungsentwürfen der einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche wird zugestimmt.
8. Dem Entwurf des Gutachters zur Hagener Sortimentsliste wird zugestimmt.





Kurzfassung

Nach Beschluss des Rates zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen liegt nun der Zwischenbericht vor.

Neben der Darstellung der Bestandsanalyse zur Situation des Einzelhandels und Aussagen zu potenziellen Entwicklungsspielräumen werden Ziele für die zukünftige Entwicklung dargestellt.

Anhand von Szenarien wird eine mögliche Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung unterschiedlicher „Vorzeichen“ aufgezeigt .

Zu den Strategischen Konzeptbausteinen gehört insbesondere ein Vorschlag für eine anzustrebende Zentrenhierarchie, die die unterschiedliche Bedeutung der verschiedenen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

Des Weiteren wurden Vorschläge zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche durch den Gutachter erarbeitet und eine Hagener Sortimentsliste erstellt.

Aufgrund der städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung des Einzelhandelskonzeptes kommt der ausführlichen Diskussion eine besondere Bedeutung zu.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist neben der Bestandserhebung und –bewertung die Erarbeitung einer konzeptionellen städtebaulichen Leitlinie für die zukünftige räumliche und funktionale Ausprägung des Einzelhandels sowie der Versorgungszentren in Hagen.



Begründung

Gliederung

Rahmenbedingungen

1. Hintergrund
2. Ziele / Leitlinien
3. Prozessgestaltung der Beteiligung

Analyse

4. **Ergebnisse der Analyse und Potenzialbetrachtung**
 - 4.1. Ausgangssituation des EH in Hagen
 - 4.2. Zusammenfassung der Angebots- und Nachfrageseite
 - 4.3. Zwischenfazit
5. **Quantitative Entwicklungsspielräume / Verkaufsflächenpotenziale**
 - 5.1. Parameter
 - 5.2. Prognostizierte Tendenzen der Kaufkraftabwicklung
 - 5.3. Zwischenfazit
6. **Konsequenzen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung**

Szenarien

7. **Szenarien zur Einzelhandelssteuerung**
 - 7.1. Diskussion im Beirat Einzelhandel
 - 7.2. Fazit aus den Entwicklungsszenarien (Empfehlung des Gutachters)

Strategische Konzeptbausteine

8. **Zentrenkonzept**
 - 8.1. Entwicklungsziele
 - 8.2. Zentrenhierarchie – Konzeptvorschlag
 - 8.3. Diskussion im Beirat Einzelhandel
9. **Zentrale Versorgungsbereiche in Hagen – Zentrenabgrenzung**
 - 9.1. Diskussion im Beirat Einzelhandel
10. **Hagener Sortimentsliste**
 - 10.1. Empfehlung der Verwaltung
11. **Gesamtfazit**

Rahmenbedingungen

1. Hintergrund

Die Einzelhandelsentwicklung verläuft seit vielen Jahren ausgesprochen dynamisch. Kontinuierlich verändern sich Betriebsformen und damit Standortpräferenzen der Unternehmen. Einkaufszentren, Factory-Outlet-Center und Discountmärkte sind aktuelle Beispiele und in der Diskussion allgegenwärtig. Zugleich wandelt sich das Erscheinungsbild der städtebaulich – funktionalen Zentren: Insbesondere Nebenzentren beklagen Funktionsverluste, während viele attraktive Innenstädte ihre Renaissance erleben. Parallel dazu werden verkehrlich gut erschlossene Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen weiterhin nachgefragt und realisiert.

Der dynamischen Einzelhandelsentwicklung folgend wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen mehrfach modifiziert. Die kommunale Bauleitplanung begleitet diese Entwicklung unterschiedlich. Während die räumliche Lenkung von Ansiedlungen in vielen Kommunen praktiziert wird, bestehen mancherorts noch Unsicherheiten im Umgang mit Festsetzungen zum Einzelhandel. Der Abwägungsprozess für Einzelhandelsaspekte in der kommunalen Bauleitplanung erfordert inzwischen eine enorme inhaltliche Tiefe, deren fachliche und zeitliche Bewältigung verwaltungsintern vielerorts Kapazitäten bindet.

Die beschriebene Entwicklung des Einzelhandels führt teilweise zu nicht unerheblichen Konflikten in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen sind ohne planerische Steuerung zunehmend gefährdet.

Einzelhandels – und Zentrenkonzepte stellen hierfür eine wesentliche und notwendige Grundlage für die Stadtplanung dar. Das im Jahre 1998 erstellte Einzelhandelsgutachten der Stadt Hagen bedurfte in Folge der gesamtgesellschaftlichen Veränderungen, der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen sowie einer notwendigen prognostischen Betrachtung einer Neubewertung.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Hagen bereit erklärt, die Einzelhandelsentwicklung in der Region, gemeinsam mit 23 weiteren Städten, zu steuern. Als Unterzeichner der Vereinbarung zum „Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet“ ist sie seit über 4 Jahren aktiv an einem erfolgreichen Konzept beteiligt, das bundesweit Anerkennung gefunden hat. Die Fortschreibung dieses Konzeptes liegt vor und wird derzeit beraten. Auch vor diesem Hintergrund sollte nicht versäumt werden, sich auf kommunaler Ebene mit einem verbindlichen Konzept zu positionieren, das die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hagen beschreibt und sichert.

Mit dem Beschluss des Rates vom 22.06.2006 zur Erstellung eines Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes wurde auf die besondere städtebauliche Bedeutung der Einzelhandelsentwicklung reagiert und dabei besonderer Wert auf die Beteiligung der Akteure vor Ort gelegt. Die bis jetzt erarbeiteten Bausteine des Konzeptes wurden regelmäßig von zwei Arbeitskreisen (s. Kap.3) begleitet.



2. Ziele /Leitlinien

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist neben der Bestandserhebung und –bewertung die Erarbeitung einer konzeptionellen städtebaulichen Leitlinie für die künftige räumliche und funktionale Ausprägung des Einzelhandels sowie der Versorgungszentren in Hagen.

➤ Städtebaulichen Leitlinien:

- **Stärkung des Einzelhandelsstandortes Hagen**
- **Stärkung der Innenstadt**
- **Sicherung bestehender Stadtbezirks- und Stadtteilzentren**
- **Verbesserung der Nahversorgung**
- **Verträgliche Sicherung / Ausbau von Sonderstandorten**

➤ Strategische Bausteine des Konzeptes:

- **Entwicklungsziele**
- **Räumliches Zentrenkonzept**
- **Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte**
- **Planungsrechtliche Empfehlungen / Grundsätze**
- **Hagener Sortimentsliste**

Insbesondere die Erforderlichkeit einer Zentrenabgrenzung bekam durch den Begriff der „zentralen Versorgungsbereiche“ in der Rechtssprechung eine besondere Bedeutung. Die Abgrenzung sowie die funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie, unter besonderer Berücksichtigung gewachsener Zentrenstrukturen.

Die wichtigsten planungsrechtlichen Veränderungen beziehen sich auf das BauGB (§§ 1(6), 2 (2), 9 (2a), 34 (3)), die BauNVO (§ 11 (3)) und das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro § 24a)

Neben den erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die Bauleitplanung wird mit dem Einzelhandelskonzept eine erhöhte Planungssicherheit für Investoren und Grundstückseigentümer angestrebt.

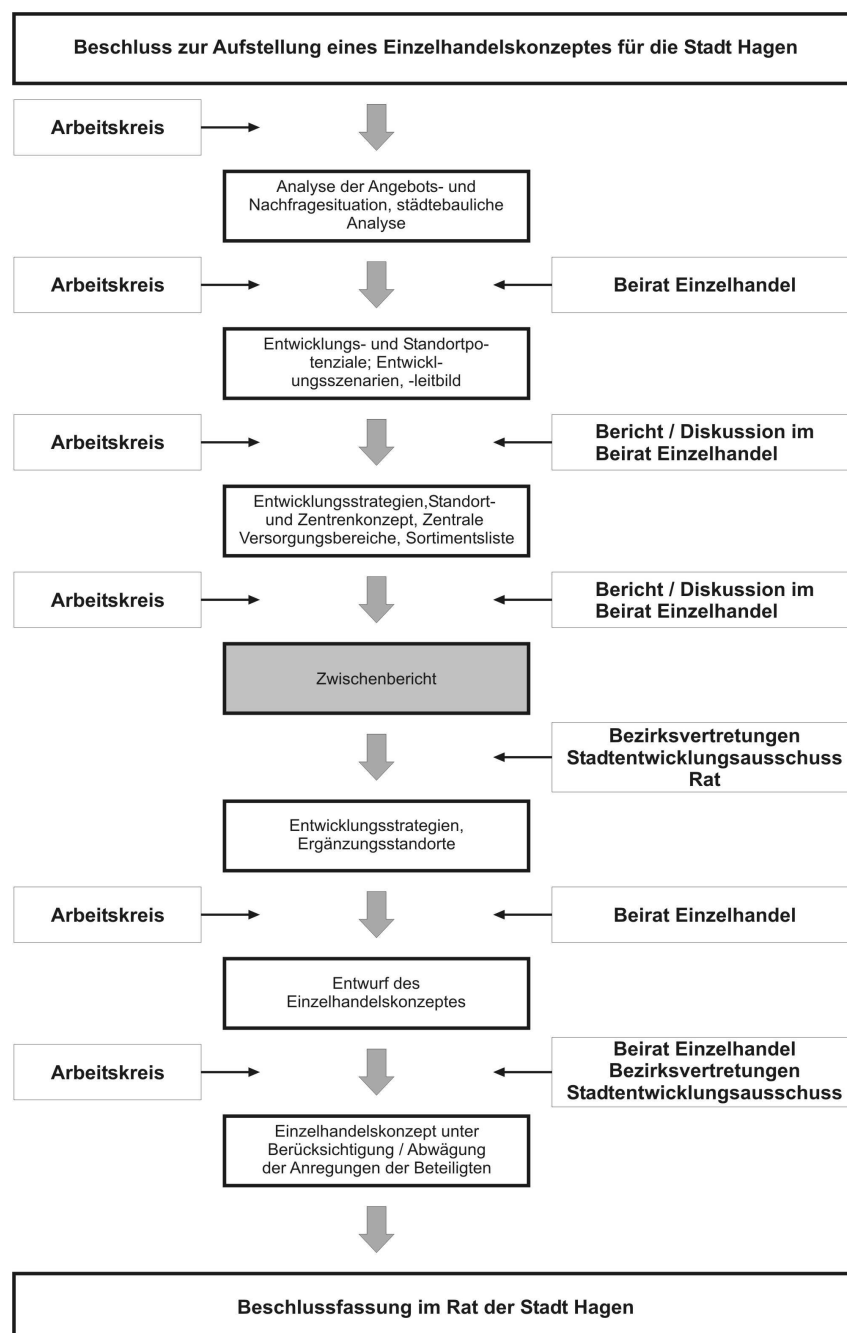
3. Prozessgestaltung der Beteiligung

Die Erarbeitung der Bausteine erfolgte von Beginn an unter dem Aspekt der kontinuierlichen Beteiligung einer internen Arbeitsgruppe, der neben den Vertretern der Fachbereiche (61, SZW, WFG) auch die SIHK und der Einzelhandelsverband angehörten.



Neben der laufenden Behandlung der Thematik in den Sitzungen des v. g. Arbeitskreises hat insbesondere die kontroverse Diskussion und Beratung im „Beirat Einzelhandel“ zu den vorliegenden Ergebnissen geführt. Dieser setzt sich zusammen aus den Teilnehmern des AK, ergänzt um Vertreter von 63, Stadtmarketing e.V., verdi, Vorsitzende des STEA, der Fraktionen und Bezirksvertretungen. Die Zusammensetzung wurde gewählt in Anlehnung an die Vorgehensweise des Konsultationskreises in Dortmund, dessen Prinzip im Vorfeld mit positiver Resonanz in Hagen vorgestellt wurde und von anderen Städten ebenfalls erfolgreich praktiziert wird.

Schema der Prozessgestaltung / Methodisches Vorgehen



Analyse

4. Ergebnisse der Analyse und Potenzialbetrachtungen

4.1. Ausgangssituation des Einzelhandels in Hagen

Die gesamtstädtische und stadtbezirksbezogene Situation des Einzelhandels, die sortimentspezifische Ausprägung und die daraus resultierenden Potenziale sowie die ökonomischen Eckdaten zu Kaufkraft und Umsatz wurden vom Gutachter ermittelt. Untersuchungszeitraum der Erhebung war Oktober/ November 2006.

Die zentralen Ergebnisse finden Sie in der **Anlage 1: Ergebnisse der Analyse**

Tabelle 1: Gesamtstädtischer Einzelhandel / Übersicht

Tabelle 2: Strukturelle Verteilung / Betriebstypenmix

Tabelle 3: Kaufkraftbindungen- und abflüsse

4.2. Zusammenfassung der Angebots- und Nachfrageseite

Angebotsseite:

- Gesamtverkaufsfläche rund 332.100m²
- Verkaufsflächenausstattung pro Kopf ca. 1,67m² (überdurchschnittlich)
- Unterschiede in der Verkaufsflächenausstattung der 5 Stadtbezirke:
quantitativer Schwerpunkt in Hagen-Mitte mit rund 147.000m² bzw. 46 % der Gesamtverkaufsfläche Hagens
- 69 großflächige Betriebe (mind. 800m²) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 209.000m² (ca. 63% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
- Quantitative Sortimentsschwerpunkte bei Bau- und Gartenmarktsortimenten sowie Nahrungs- und Genussmitteln, ferner in den Warengruppen Bekleidung/ Wäsche und Möbel
- 232 Leerstände

Nachfrageseite:

- Hohe Kaufkraftbindung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung
- Langfristige Bedarfsdeckung: Baumarktsortimente hohe Kaufkraftbindung (92%), dagegen bei Möbeln nur rund 28%
- Gute Kaufkraftbindungen im Bereich der mittelfristigen Bedarfsdeckung bzw. zentrentypischen Warengruppen (u. a. Bücher 84%, Unterhaltungselektronik 87%, Bekleidung 68%)
- Gesamtbindungsquote von 85%, -abflussquote 15%



4.3. Zwischenfazit

Die Analyse bestätigt der **Gesamtstadt** einen guten Ausstattungsgrad in nahezu allen Warengruppen, sie wird somit ihrer Funktion als Oberzentrum gerecht. Etwa 22 % des Hagener Einzelhandelsumsatzes wird durch Zuflüsse aus dem Umland generiert.

Die städtebaulichen Maßnahmen in der **Innenstadt** und Einzelhandelsergänzungen z.B. durch die Volme-Galerie sind wichtige Impulsgeber. Die Randbereiche der Geschäftszonen weisen allerdings Trading-Down-Tendenzen auf.

Für die **Grundversorgung** wurden unterschiedliche quantitative, strukturelle und räumliche Ausstattungen der Stadtteile ermittelt.

Im Ergebnis wird allerdings auch festgestellt, dass die Entwicklung der **integrierten Versorgungszentren** nicht mit den der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung korrespondiert, sondern rückläufige Entwicklungen festzustellen sind. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in bzw. außerhalb der Zentren ist teilweise unausgewogen, daher besteht Konkurrenz im Bereich innenstadttypischer Warengruppen zwischen Standorten in bzw. außerhalb der Zentren.

Einige Zentren werden ihrer zugeordneten Versorgungsaufgabe nicht gerecht, dies ist bei der zukünftigen Zentrenhierarchie zu berücksichtigen.

5. Quantitative Entwicklungsspielräume / Verkaufsflächenpotenziale

Grundlegendes Ziel ist die positive Gesamtentwicklung des Standortes Hagen und die Reduzierung bestehender Kaufkraftabflüsse.

5.1. Parameter

Zu den grundsätzlichen Aussagen der Entwicklungsspielräume sind folgende Parameter eingegangen:

- Angebotssituation in Hagen
- Ökonomische Rahmenbedingungen, wie Umsatz des Einzelhandels nach Branchen, Kaufkraftvolumen, Kaufkraftzufluss aus dem Umland, branchenspezifische Zentralitäten, prognostizierter Bevölkerungsrückgang in Hagen und dem Einzugsgebiet

5.2. Prognostizierte Tendenzen der Kaufkraftentwicklung

Folgende tendenzielle Prognosen wurden ermittelt:

Steigende Kaufkraftentwicklungen in den Branchen

- Gesundheit – und Körperpflege, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Kommunikation und Foto/Optik

Sinkende Kaufkraftentwicklungen in den Branchen:

- Bücher, Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck, Baumarktsortiment, Gartenbedarf



Für die anderen Branchen (s.Tab.1) werden stagnierende Entwicklungen vorhergesagt.



5.3. Zwischenfazit

Aufgrund der untersuchten Parameter und Annahmen ist von einem zukünftigen Kaufkraftrückgang auszugehen. Eine Aussage, die im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtregion östliches Ruhrgebiet ebenfalls bestätigt wird.

Es lassen sich keine absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume ermitteln. Kaufkraftrückgewinnung und Kaufkraftzuflüsse sind somit nur in begrenztem Maße und in bestimmten Branchen möglich.

Die Ansiedlung weiterer Anbieter wird überwiegend durch Umsatzverteilungen im Bestand zu realisieren sein. Es besteht ein erhöhtes betriebliches Risiko für neue und bestehende Anbieter.

Das heißt, quantitative Potenziale bestehen im Grunde nicht mehr, somit kommt der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe am richtigen Standort besondere Bedeutung zu, um das Ziel der Zentrenstärkung und –sicherung zu gewährleisten.

6. Konsequenzen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung

Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Hagen muss somit weniger auf quantitativen Ausbau setzen als vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlichen sowie strukturellen Angebotssituation berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 formulierten städtebaulichen Leitziele bedeutet das insbesondere:

- Die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen
- Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels
- Berücksichtigung des Zentrumsystems (s. Kapitel 8)

Darüber hinaus:

- Mögliche Ausnahmen müssen im Detail geprüft werden
- Einzelhandelsansiedlungen / -erweiterungen sind u. a. als sinnvoll einzustufen, wenn...

- ... sie die gewachsenen, zentralen Bereiche stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels beitragen,
- ... sie der Bestandssicherung dienen,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.



Szenarien

7. Szenarien zur Einzelhandessteuerung

Einzelhandels- bzw. Stadtentwicklung hängt vom „politischen Willen“ und „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen / baurechtlichen Instrumentariums ab. Szenarien bieten die Möglichkeit, die Bandbreite möglicher Entwicklungsoptionen auf Basis der ermittelten Einzelhandelstruktur aufzuzeigen, sie sind z. T. bewusst überzeichnete Denkmodelle, die in der Realität stets gewissen Modifikationen unterliegen. Der Gutachter hat, in Abhängigkeit der ermittelten Ergebnisse, unterschiedliche Steuerungsmodelle entwickelt und in den begleitenden Arbeitskreisen zur Diskussion gestellt. Insbesondere kam es darauf an, die (politischen, planerischen, ökonomischen und städtebaulichen) Folgewirkungen der einzelnen Modelle aufzuzeigen.

Es wurden drei Szenarien vorgestellt, **s. Anlage 2:**

- Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“
- Szenario 2: „Restriktion“
- Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“

7.1. Diskussion im Beirat Einzelhandel

Die Szenarien wurden u. a. dem Beirat Einzelhandel vorgestellt und kontrovers diskutiert. Erwartungsgemäß fand das Szenario 3 die größte Resonanz. Einige Mitglieder wiesen daraufhin, dass die positive Gesamtbilanz auf Planungen und Entscheidungen der Vergangenheit (Beispiel Umbau der Innenstadt) zurückzuführen sind und man zusätzlichen Restriktionen bei Planungsentscheidungen kritisch gegenübersteht. Der Gutachter erläuterte dazu, dass ein Einzelhandelskonzept nur einen Rahmen für künftige Entscheidungen vorgibt. Flexibilität eines Konzeptes ist wichtig (ebenso wie die regelmäßige, zeitliche Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen), darf aber nicht mit Willkür verwechselt werden. Der unter dem Szenario 3 vermutete Mittelweg einer Einzelhandelsteuerung ist kritisch zu betrachten. Dabei ist es wichtig, die „Ausnahmen“ genau zu definieren, dies ist die Voraussetzung für spätere Abwägungsprozesse, die mittlerweile auch rechtlich eingefordert werden.

Bei einigen Mitgliedern stand dennoch der Erhalt von projektabhängigen „Spielräumen“ (Einzelfallentscheidungen) im Vordergrund.

Ergebnis

Konsens wurde im Beirat erzielt über die Notwendigkeit der Vereinbarung eines „Rahmens“ und der Definition von „Ausnahmen“ im weiteren Verlauf des Konzeptes und der Diskussion in den politischen Gremien.

Die Entscheidung / Empfehlung für ein Szenario als Steuerungsmodell, das das zukünftige Entwicklungsleitbild für die Stadt Hagen mit Blick auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sein soll, wurde noch nicht getroffen.



Dies ist somit ebenfalls Bestandteil der Beratung.

7.2. Fazit aus den Entwicklungsszenarien (Empfehlung des Gutachters)

Einzelhandel sollte in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte im Hagener Stadtgebiet konzentriert werden.

- Für konsequente und zielgerichtete Weiterentwicklung des Hagener Einzelhandels ist eine klare Zielvorstellung (als internes und externes Signal) erforderlich
- Im Zuge der Fortsetzung einer gezielten Steuerung der Einzelhandels- und Stadtentwicklung ist das erweiterte planerische und baurechtliche Instrumentarium konsequent anzuwenden
- Bestehende Einzelhandelstandorte werden gesichert bzw. im begrenzten Maße um- und ausgebaut; klarer Entwicklungsfokus auf zentrale Versorgungsbereiche
- Anzustreben ist, dass Einzelhandelsstandorte sich untereinander ergänzen und die Innenstadt sowie Stadtbezirks-, Stadtteil- und Quartiersversorgungszentren in ihrer Funktion nicht gefährdet werden.

Einzelhandel sollte in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte im Hagener Stadtgebiet konzentriert werden.

Strategische Konzeptbausteine

Neben den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse und der Diskussion der Szenarien werden die Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes von den strategischen Bausteinen bestimmt.

- **Zentrenkonzept**
- **Zentrenabgrenzungen**
- **Sortimentsliste**

8. Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept muss klarstellen, an welchen Standorten in Zukunft im Schwerpunkt Einzelhandelsangebote vorhanden sein sollen. Dabei spielen die Nahversorgung und die Förderung funktionierender Haupt- und Nebenzentren eine wichtige Rolle.

Darüber hinaus möchte es auf Basis der durchgeführten Analyse Hinweise auf wünschenswerte Ergänzungen des vorhandenen Versorgungsnetzes geben. Es geht allerdings weniger um die Ermittlung „verträglicher“ oder „noch fehlender“ Flächen, sondern vielmehr um möglichst marktnahe Empfehlungen für neue Investitionen, die - wenn sie an einem aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswerten Standort



erfolgen – durchaus zu mehr Wettbewerb bis hin zur Verdrängung von Anbietern an weniger erwünschten Standorten führen dürfen.

8. 1. Entwicklungsziele

Diesbezüglich werden folgende übergeordneten Entwicklungsziele empfohlen:

- Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen
- Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte
- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, d.h. sowohl der Innenstadt als auch in den Stadtbezirken
- Attraktivierung, Sicherung und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet
- Gezielt und geordnete Entwicklung des großflächigen, insbesondere zentrenrelevanten Einzelhandels
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Daraus ergibt sich eine empfohlene räumliche Struktur, die grundsätzlich von vier Standortkategorien (Zentrenhierarchie) bestimmt wird

- 1. Innenstadt**
- 2. Stadtbezirkszentren**
- 3. Stadtteilzentren**
- 4. Quartiersversorgungszentren**

Darüber hinaus

- Solitäre Nahversorgungsstandorte
- Sonderstandorte



Modell der Zentrenhierarchie



8.2. Zentrenhierarchie – Konzeptvorschlag

Entsprechend der o. g. Zielsetzung und verschiedener Parameter wurde ein Konzeptvorschlag für die zukünftige Zentrenhierarchie in Hagen erarbeitet, der neben dem Bestand auch Entwicklungsperspektiven berücksichtigt.

Die gutachterliche Empfehlung umfasst insgesamt 11 Versorgungszentren in dem 4 - stufigen Gliederungssystem und enthält derzeit noch keine Aussagen zu den Ergänzungsstandorten (solitäre Nahversorgungs – und Sonderstandorte).

Neben der **City** als innerstädtischem Hauptgeschäftsbereich gelten als

Stadtbezirkszentren:

Haspe, Boele, Hohenlimburg und Eilpe

Stadtteilzentren:

Wehringhausen und Elsey

Quartiersversorgungszentren:

Vorhalle, Hilfe, Altenhagen, Ernst und Westerbauer

Siehe hierzu **Anlage 3**.

Die Darstellungen der Quartiersversorgungszentren (QVZ) unterscheiden sich teilweise von der Zuordnung aus den Stadtbezirkskonzepten von 61. Beim Einzelhandelskonzept ist zu unterscheiden zwischen „Zentralen Versorgungsbereichen“ gemäß Planungsrecht und „Solitären Nahversorgungsschwerpunkten“, die keine schützenswerten Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 (3) BauGB sind.

8.3. Diskussion im Beirat Einzelhandel

Ein erster Konzeptvorschlag wurde dem Beirat vorgestellt. Dieser ordnete u. a. Boele als Stadtteilzentrum ein. In der Diskussion um die Berücksichtigung aktueller Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich des Marktplatzes und erhoffter Synergien für diesen Versorgungsschwerpunkt wurde die Einstufung Boeles als Stadtbezirkzentrum vorgenommen. Diskussionen gab es ebenfalls zur Kategorisierung von Vorhalle, Elsey und Emst. Allgemein zustimmend wurde festgehalten Vorhalle als QVZ auszuweisen, für Elsey wurde Versorgungscharakter im Sinne eines Stadtteilzentrums attestiert und für Emst wurde ein zweipoliges Quartiersversorgungszentrum vorgeschlagen, für das noch ein konkreter Vorschlag zur genauen Ausprägung erarbeitet werden soll, der eventuell die Planung eines Lebensmittelanbieters im Bereich der Haßleyer Straße/ Karl-Ernst-Osthaus Straße berücksichtigt.

Dem überarbeiteten - in der Anlage 3 dargestellten - Konzeptvorschlag wurde in der Beiratssitzung somit zugestimmt.

9. Zentrale Versorgungsbereiche in Hagen - Zentrenabgrenzung

Darstellungen der einzelnen Abgrenzungen siehe **Anlage 4**.

Zur Definition und besonderen Bedeutung der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen gemäß §§ 34 (3) und 2 (2) BauGB werden die wichtigsten Aspekte in der **Anlage 4** ebenfalls ausführlich erläutert.

Die Abgrenzungen ergeben sich überwiegend aus der bestehenden funktionalen räumlichen Situation und umfassen teilweise Potenzialflächen, soweit sich hierdurch Synergieeffekte ableiten lassen.

Die Empfehlung zur Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den ausgewiesenen, integrierten Zentren und hier innerhalb der empfohlenen Abgrenzungen ist durch den bereits vollzogenen als auch zukünftig weiter zu erwartenden Abschmelzungsprozess im Einzelhandel bedingt.

9.1. Diskussion im Beirat Einzelhandel

Die gutachterlichen Vorschläge zur Abgrenzung wurden in den Arbeitskreisen diskutiert und sehr unterschiedlich bewertet.

Im internen Arbeitskreis wurde die parzellenscharfe Abgrenzung befürwortet und den Abgrenzungsvorschlägen mit einigen Änderungen im Wesentlichen zugestimmt. Im Beirat lösten die Abgrenzungsvorschläge eine grundsätzliche Diskussion zur Notwendigkeit der Abgrenzungsschärfe aus. Auf Antrag des Gremiums erläuterte der Gutachter ausführlich die rechtlichen Grundlagen für das entsprechende Vorgehen (s. Anlage 4). Darüber hinaus wurden die aktuellen Rechtssprechungen zu diesem Verfahren präsentiert. In den folgenden Diskussionen wurden noch einmal unterschiedliche Meinungen zur Notwendigkeit eines Konzeptes vorgebracht und Bedenken zur verbleibenden Flexibilität bei zukünftigen Ansiedlungsentscheidungen geäußert.

Einige Mitglieder des Beirates standen der empfohlenen Abgrenzung kritisch gegenüber und es konnte kein einvernehmlicher Konsens erzielt werden, sodass keine konkreten Empfehlungen aus dem Beirat zu den Entwürfen vorliegen. Die grundsätzliche Diskussion zu diesem Konzeptbaustein sollte im Beratungsgang des Zwischenberichtes, insbesondere in den einzelnen Bezirksvertretungen abgewartet werden.

10. Hagener Sortimentsliste

Ein weiterer wichtiger Baustein der Einzelhandelssteuerung ist die Sortimentsliste. Ein allgemeiner Hinweis auf die Auflistung der Sortimente in der Anlage des NRW-Einzelhandelserlasses von 1996 reicht heute nicht mehr aus und wird als Rechtsfehler bewertet.

Eine Sortimentsliste muss die jeweiligen örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf den Bestand in den Zentren und auch auf die städtebauliche Entwicklungskonzeption berücksichtigen. Ortsspezifische Sortimentslisten dienen der Feinsteuerung des Einzelhandels. Sie werden von der aktuellen Rechtssprechung eingefordert und sind mit der Unterteilung in zentrenrelevante (hierzu zählen auch die nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevante Sortimente wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes.

Die Sortimentsliste dient dazu, den Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen. Sie dient darüber hinaus als Grundlage für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel.

Die angestrebte Zentrenhierarchie kann aber nicht nur durch großflächige Einzelhandelsbetrieb außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch durch nicht großflächige Betriebe (bis zu 800m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gefährdet werden. Dies gilt besonders für Discounter und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Mit Hilfe der Sortimentsliste kann in Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel ganz oder teilweise ausgeschlossen werden, um so das Zentrengefüge zu schützen.



Die Sortimentsliste ist somit ein wichtiges Instrument zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen.

Unter Berücksichtigung der quantitativen und städtebaulich - funktionalen Analysen im Rahmen des Konzeptes und unter Betrachtung perspektivischer Überlegungen auch im Hinblick auf die Multifunktionalität nicht nur des Hauptgeschäftszentrums wurde vom Gutachter ein Entwurf einer Hagener Sortimentsliste vorgelegt, **s. Anlage 5.**

Die Festlegung von Sortimentslisten wird erfahrungsgemäß kontrovers diskutiert. Die Anwendung einer solchen Liste zur Sicherung städtebaulicher Ziele wird nach geltendem Recht jedoch verlangt und widerspricht nicht dem Eigentumsrecht. Durch die Sortimentsliste bleibt die Wettbewerbsfreiheit gewahrt, es wird lediglich die räumliche Zuordnung bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll.

Der Wandel im Einzelhandel wird im Wesentlichen durch die Betriebstypenentwicklung und die Standortpräferenzen bestimmt. Sogenannte neue Sortimente gibt es kaum. Jedoch gilt auch hierfür, dass es sich nicht um eine statische Definition handeln darf, sondern die Bausteine des Konzeptes regelmäßig an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden müssen.

10.1. Empfehlung der Verwaltung

Der Entwurf einer Hagener Sortimentsliste wurde vom Gutachter dem Arbeitskreis vorgestellt aber aus zeitlichen Gründen noch nicht beraten. Aufgrund der Bedeutung des Konzeptbausteines sollte der Vorschlag einer Sortimentsliste für Hagen aber trotzdem in dieser Vorlage beraten werden, um die Diskussion zusammenhängend führen zu können.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Sortimente „Rolladen , Markisen“ sollten unter dem Begriff Bauelemente als nicht-zentrenrelevantes Sortiment definiert werden.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sollten ergänzt werden um:“ Campingartikel (Zelte und Zubehör)“, „Reitsport, Angelbedarf“ und „Fahrräder mit Zubehör“.

Insbesondere die Sortimente Fahrräder und Lampen wurden im Bezug auf ihre Zentrenrelevanz in vielen Städten (und auch im REHK) sehr unterschiedlich bewertet. Zu berücksichtigen ist bei der Diskussion, wie oben erwähnt, nicht nur die Festschreibung des Bestandes vor Ort, sondern insbesondere auch die Absicht, welche Sortimente man in den Zentren anbieten will, um einen attraktiven Branchenmix zu erhalten.

11. Gesamtfazit

Derzeit liegen der Verwaltung Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen vor mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 60.000m²!

Nicht nur die Diskussion zur Planung eines Factory-Outlet-Centers ist dabei von besonderer Bedeutung. Jede Kommune muss sich entscheiden, welche Ziele sie für die Einzelhandelsentwicklung verfolgt, das heißt, wo in Zukunft Einzelhandel stattfinden soll und wo nicht. Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gehört dazu insbesondere auch die langfristige Sicherung eines ausreichenden Nahversorgungsangebotes in der Stadt.

Die Bestandsanalyse hat der Stadt Hagen eine gute Versorgungsausstattung im Einzelhandel bescheinigt. Um auch die zukünftige Entwicklung sinnvoll steuern zu können bedarf es eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, wie es auch die aktuelle Rechtsprechung fordert.

Zum einen soll durch ein Konzept eine fundierte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Einzelhandelsansiedlungs- und / oder Erweiterungs- bzw. Verlagerungsanfragen geschaffen werden. Zum anderen soll das Einzelhandelskonzept eine wichtige Grundlage für zukünftige fachliche wie politische Diskussionen im Vorfeld zu treffender stadtentwicklungsbedeutsamer Entscheidungen sein. Gleichzeitig soll es auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt Hagen in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Das Einzelhandelskonzept stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage dar. Seine fachlich fundierten und empirisch abgesicherten Aussagen unterstützen gemeinschaftlich getragene Planungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung. Es dient dem **Interessenausgleich**, betriebswirtschaftliche und gesamtstädtisch orientierte Ziel und Entwicklungsvorstellungen können auf abgestimmter Grundlage abgewogen werden.

Es bietet **Planungssicherheit** und **Rechtssicherheit**. Für zukunftsweisende Stadtentwicklungsentscheidungen stellen die Aussagen des Konzeptes eine wichtige Basis dar.

Es ist allerdings auch zu betonen, dass ein Konzept nicht „in Stein gemeißelt“ sein darf, sondern zeitgemäß immer wieder an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden muss. Dass heißt, dass die Ziele und Grundsätze einer nachhaltigen Einzelhandelssteuerung regelmäßig zu überprüfen sind.



Hinweis:

Aufgrund der Komplexität und städtebaulichen Bedeutung des Themas soll eine ausreichende Präsentation der bisher erarbeiteten Konzeptsbausteine durch den Gutachter erfolgen. Es wurde mit den Geschäftsstellen folgende Vorgehensweise besprochen:

- Einbringung der Vorlage in die BV-Sitzungen und STEA als 1. Lesung
- Präsentation des Themas und Diskussion in den einzelnen Stadtbezirken (Klausurtagungen oder Sondertermine)
- Beschlüsse und Empfehlungen in der darauffolgenden BV-Sitzungsrunde.
- Zusammenfassung der Beschlüsse in einer weiteren Vorlage.
- Abschließende Beschlussfassung der bisherigen Bausteine möglichst vor den Sommerferien.
- Weiter s. „Schema der Prozessgestaltung“ (Kapitel 3)

Eine Übersicht des gesamtstädtischen Einzelhandelsbestandes und die Analysedaten für die einzelnen Stadtbezirke werden ebenfalls zu den Sitzungen vorliegen.

Anlage 1:

Tabelle 1: Gesamtstädtischer Einzelhandel / Übersicht
Tabelle 2: Strukturelle Aspekte / Betriebstypenmix
Tabelle 3: Kaufkraftbindungen – und abflüsse

Anlage 3:

Zentrenhierarchie - Konzeptvorschlag

Anlage 5:

Entwurf einer Hagener Sortimentsliste

Anlage 2:

Entwicklungsszenarien 1-3

Anlage 4:

Vorschläge zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche







Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

