



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen für den Standort Emst hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens
- b) Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept

Beratungsfolge:

11.06.2024 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

20.06.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

27.06.2024 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

b) Somit beschließt der Rat der Stadt Hagen die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Standort Emst als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung des Hagener Einzelhandels.



Kurzfassung

Die Teilstudie des Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Standort Emst wurde Anfang des Jahres in den politischen Gremien beraten (s. Vorlage Nr.: 0073/2024) und die Verwaltung beauftragt das Beteiligungsverfahren durchzuführen. In Anlehnung an die Vorgaben von § 3 und § 4 BauGB hat im Zeitraum 04.03.-05.04.2024 eine Träger – und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Begründung

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.

Mit Beschluss des Rates vom 15.02.2024 wurde die Verwaltung beauftragt das Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 04.03.2024 bis einschließlich 05.04.2024):

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:
Im Rahmen der Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen:

II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bezirksregierung Arnsberg, Seibertzstr. 1, Arnsberg, Schreiben vom 03.04.2024 – keine Bedenken/Anregungen
2. Regionalverband Ruhr, Kronprinzenstraße 35, Essen, Schreiben vom 28.03.2024
3. SIHK Hagen, Bahnhofstraße 18, Hagen, Schreiben vom 05.04.2024 – keine Bedenken/Anregungen
4. Stadt Iserlohn, Bömbergring 37, Iserlohn, Mail vom 07.03.2024 – keine Bedenken/Anregungen
5. Stadt Dortmund, Burgwall 14, Dortmund, Mail vom 06.03.2024 – keine Bedenken/Anregungen



6. Stadt Herdecke, Nierfeldstraße 4, Herdecke, Schreiben vom 03.04.2024 – keine Bedenken/Anregungen
7. Stadt Lüdenscheid, Rathausplatz 2, Lüdenscheid, Mail vom 25.03.2024
8. Umweltamt Stadt Hagen, Rathausstr. 11, Hagen, Schreiben vom 05.04.2024

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden in der Abwägungstabelle aufgeführt und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Es sind keine Anpassungen der Teilstudie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Standort Emst erfolgt.

Folgende Anlagen liegen bei:

Anlage 1: Abwägungstabelle

Anlage 2: Original Stellungnahmen

Anlage 3: Teilstudie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Standort Emst

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. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Bejgeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61/20

61/2

61

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**

ANLAGE 1 - Abwägungstabelle

	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung	Anpassung
			Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>
II.1	<p>Bezirksregierung Arnsberg; Schreiben vom 03.04.2024</p> <p>Zum vorgelegten Entwurf bestehen aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	X
II.2	<p>Regionalverband Ruhr, Schreiben vom 28.03.2024</p> <p>Die Stadt Hagen sieht eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung des Stadtteils Emst vor und strebt damit an, die Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2023 zeitnah umzusetzen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht für den Stadtteil Emst den Ausbau der wohnungsnahen Versorgung vor, mit dem Ziel durch Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln.</p> <p>Sowohl die räumlichen als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen die zu einer Notwendigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) „Nahversorgungszentrum Emstfeld“ im Bereich Haßleyer Straße / Karl-Ernst-Osthaus-Straße werden in der Teilstudie insgesamt umfassend und schlüssig dargelegt. Unter raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten sei an dieser Stelle insbesondere auf die aktuelle Rechtsprechung des OVG Münster (Urteil vom 21.04.2023 – 7 D 291/21.NE) zur Auslegung der Nahversorgungsausnahme des Ziels 6.5-2 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hingewiesen. Eine Anwendung der Ausnahmeregelung ist in der Folge mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Der Lösungsansatz, im Sinne der Nahversorgung (geplante) ZVB in das bestehende Zentrengefüge aufzunehmen zu wollen, ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das benannte Urteil ist bekannt und wurde im Rahmen der Teilstudie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Ehk) für den Standort Emst bereits berücksichtigt.</p>	X

	<p>Die Standortwahl und die Abgrenzung für den geplanten ZVB ist plausibel hergeleitet. Im rechtskräftigen Regionalplan Ruhr liegt der geplante ZVB innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Insofern bestehen diesbezüglich keine raumordnerischen Bedenken.</p> <p>Allerdings kann durchaus hinterfragt werden, ob das geplante Angebot und die aufgezeigten Potenziale für zusätzliche, ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen innerhalb des geplanten ZVB quantitativ und qualitativ genügen, um ein für ein ZVB ausreichendes städtebauliches Gewicht zu entfalten.</p> <p>Diesbezüglich sollte zudem eine Auseinandersetzung mit der Perspektive des bestehenden, kleinflächigen Rewe-Marktes erfolgen. So erscheint unseres Erachtens wahrscheinlich, dass dieser Betrieb durch eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters in direkter Nachbarschaft aufgegeben werden könnte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Teilverordnung des EHK für den Standort Emst erfüllt der Standort die Anforderungen an einen neu geplanten zentralen Versorgungsbereich. Der geplante ZVB kann unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen. Perspektivisch kann der geplante ZVB mit der in der Teilverordnung des EHK enthaltenen räumlichen Abgrenzung ein ausreichendes städtebauliches Gewicht entfalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Nachnutzung des bestehenden, kleinflächigen Rewe-Marktes ist entsprechend der Funktionszuweisung des Zentrenkonzeptes im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (z.B. Biomarkt, Zooartikel, Optiker) und ergänzenden Dienstleistungen möglich. Perspektivisch wird in der Teilverordnung des EHK für den Standort Emst zudem eine Neuordnung der heutigen Geschäftshausbebauung (inkl. Bestands-Rewe-Markt) thematisiert. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>		X
II.3	<p>SIHK Hagen, Schreiben vom 05.04.2024</p> <p>Anregungen zur o. g. Teilverordnung bestehen nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		X
II.4	<p>Stadt Iserlohn, Mail vom 07.03.2024</p> <p>Seitens der Stadt Iserlohn bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		X

II.5	<p>Stadt Dortmund, Mail vom 06.03.2024</p> <p>Aus Sicht der Stadt Dortmund ist keine direkte Betroffenheit erkennbar, so dass wir den Planungen zustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		X
II.6	<p>Stadt Herdecke, Schreiben vom 03.04.2024</p> <p>Die von der Stadt Herdecke wahrzunehmenden Belange werden durch die Inhalte der oben genannten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nach Auffassung der Verwaltung vorbehaltlich nicht berührt. Dem Ausschuss für Bauen, Planen und Verkehr wird eine entsprechende Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt. Da dessen nächste Sitzung erst am 04.06.2024 stattfindet, kann ich Ihnen erst danach eine abschließende Stellungnahme der Stadt Herdecke zukommen lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		X
II.7	<p>Stadt Lüdenscheid, Mail vom 25.03.2024</p> <p>Belange der Stadt Lüdenscheid werden nicht beeinträchtigt. Ich empfehle, die Sortimente "des persönlichen Bedarfs" / zentrenrelevante Randsortimente im Bebauungsplan zu begrenzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		X
II.8	<p>Umweltamt der Stadt Hagen, Schreiben vom 05.04.2024</p> <p>Gegen die Teilstudie des Einzelhandels – und Zentrenkonzept am Standort Emst bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch gehen durch den Bau eines Versorgungszentrums an der Haßleyer Str. Bodenfunktionen durch die dauerhafte Versiegelung verloren. Das hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Bisher war diese Fläche als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Im Rahmen der weiteren Planungen sind daher entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor Ort zu prüfen z.B. Fassadenbegrünung oder Gründächer. Da zum Schutz des Bodens die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren ist, ist ebenfalls zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>		X

	<p>prüfen, ob an anderer Stelle in diesem Bereich eine Versiegelung aufgehoben werden kann. Zusätzlich ist zu prüfen, ob eine Nachverdichtung durch Aufstockung und ggf. Mischnutzung des Gebäudes möglich ist.</p> <p>Die Auswertung des Altlastenverdachtsflächenkatasters hat ergeben, dass im Bereich des vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiches an der Haßleyer Str. derzeit keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Sollten sich jedoch Hinweise auf Belastungen im Untergrund ergeben, so ist die UBB umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.</p> <p>Zum Schutz des Bodens sind bei der Planung und Durchführung die Vorgaben der DIN 19639 sowie die DIN 19731 -Verwertung von Bodenmaterial- und die DIN 18915 -Vegetationstechniken im Landschaftsbau-Bodenarbeiten- zu beachten. Die UBB behält sich vor, im Bauverfahren ein Bodenschutzkonzept zu fordern.</p> <p>Der Bereich der heutigen Tankstelle an der Karl-Ernst-Osthaus Str., für den perspektivisch eine Wohnbebauung vorgesehen ist, soll aber nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Es wird in diesem Zusammenhang bereits jetzt darauf hingewiesen, dass dieser Standort im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 9.61-0477 registriert ist. Eine Überplanung dieses Bereiches ist im Vorfeld mit der UBB abzustimmen.</p> <p>Folgende Hinweise sollten in einen B-Plan aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für einen B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. 2. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	X
	<p>Zum Schutz des Bodens sind bei der Planung und Durchführung die Vorgaben der DIN 19639 sowie die DIN 19731 -Verwertung von Bodenmaterial- und die DIN 18915 -Vegetationstechniken im Landschaftsbau-Bodenarbeiten- zu beachten. Die UBB behält sich vor, im Bauverfahren ein Bodenschutzkonzept zu fordern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	X
	<p>Der Bereich der heutigen Tankstelle an der Karl-Ernst-Osthaus Str., für den perspektivisch eine Wohnbebauung vorgesehen ist, soll aber nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Es wird in diesem Zusammenhang bereits jetzt darauf hingewiesen, dass dieser Standort im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 9.61-0477 registriert ist. Eine Überplanung dieses Bereiches ist im Vorfeld mit der UBB abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	X
	<p>Folgende Hinweise sollten in einen B-Plan aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für einen B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. 2. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	X

	<p>Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Ist das nicht möglich, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor Ort vorzusehen (z.B. Fassadenbegrünung, Gründächer...)</p> <p>3. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.</p> <p>4. Mutterboden ist in einen nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein ggf. erforderlicher Massenausgleich hat möglichst innerhalb des Baugebietes zu erfolgen.</p>		
--	--	--	--



Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Oberbürgermeister
der Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Bauordnung
Frau Kluge
Rathausstraße 11
58095 Hagen



Datum: 03. April 2024

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
35.02.04.03-004/2024-001
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Martina Steimann-Menne
martina.steimann-menne@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3409
Fax: 02931/82-46025

Dienstgebäude:
Seibertzstr. 2
59821 Arnsberg

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0
poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Teilfortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst

Hier: Beteiligung des AK REHK

Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35
Ihr Schreiben vom 28.02.2024 (per E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.02.2024 (E-Mail) legen Sie den Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen für den Standort Emst vor.

Zum vorgelegten Entwurf bestehen aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg, keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(gez. M. Steimann-Menne)

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Regionalverband Ruhr
Postfach 10 32 64 | D-45032 Essen

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Bauordnung
Rathausstraße 11
58095 Hagen

Regionalverband Ruhr
Die Regionaldirektorin
Kronprinzenstraße 35
D-45128 Essen
T + 49 (0)201 2069 - 0
F + 49 (0)201 2069 - 500
info@rvr.ruhr
www.rvr.ruhr

**Teilforschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der
Stadt Hagen zum Standort Emst
hier: Beteiligung des AK REHK**

Essen,
28.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Mail vom 28.02.2024 bitten Sie um Stellungnahme zur Teilforschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen zum Standort Emst. Hierzu liegt ein Entwurf der Fortschreibung des Büros BBE Handelsberatung GmbH von Januar 2024 vor. Das zugehörige Beteiligungsverfahren begrüßen wir ausdrücklich.

Die Stadt Hagen sieht eine Verbesserung der wohnortnahmen Versorgung des Stadtteils Emst vor und strebt damit an, die Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2023 zeitnah umzusetzen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht für den Stadtteil Emst den Ausbau der wohnungsnahen Versorgung vor, mit dem Ziel durch Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Sowohl die räumlichen als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen die zu einer Notwendigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) „Nahversorgungszentrum Emsterfeld“ im Bereich Haßleyer Straße / Karl-Ernst-Osthaus-Straße werden in der Teilforschreibung insgesamt umfassend und schlüssig dargelegt. Unter raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten sei an dieser Stelle insbesondere auf die aktuelle Rechtsprechung des OVG Münster (Urteil vom 21.04.2023 - 7 D 291/21.NE) zur Auslegung der Nahversorgungsausnahme des Ziels 6.5-2 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hingewiesen. Eine Anwendung der Ausnahmeregelung ist in der Folge mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Der Lösungsansatz, im

Referat 15
Regionalplanungsbehörde

Sven Husch
husch@rvr.ruhr
T + 49 (0)201 2069-604
F + 49 (0)201 2069-369

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
15/HAG_GEH

Sparkasse Essen
IBAN: DE56 3605 0105 0000 2000 63
SWIFT-BIC: SPESDE3E

Postbank Essen
IBAN: DE67 3601 0043 0012 3404 34
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Steuernummer 112/5797/0116
USt-IdNr. DE 173867500

Sinne der Nahversorgung (geplante) ZVB in das bestehende Zentrengefüge aufnehmen zu wollen, ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar.

Die Standortwahl und die Abgrenzung für den geplanten ZVB ist plausibel hergeleitet. Im rechtskräftigen Regionalplan Ruhr liegt der geplante ZVB innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Insofern bestehen diesbezüglich keine raumordnerischen Bedenken.

Allerdings kann durchaus hinterfragt werden, ob das geplante Angebot und die aufgezeigten Potenziale für zusätzliche, ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen innerhalb des geplanten ZVB quantitativ und qualitativ genügen, um ein für ein ZVB ausreichendes städtebauliches Gewicht zu entfalten.

Diesbezüglich sollte zudem eine Auseinandersetzung mit der Perspektive des bestehenden, kleinflächigen Rewe-Marktes erfolgen. So erscheint unseres Erachtens wahrscheinlich, dass dieser Betrieb durch eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters in direkter Nachbarschaft aufgegeben werden könnte.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Michael Bongartz
- Leiter Referat Regionalplanung -

Stadt Hagen
Postfach 42 49
5042 Hagen

5. April 2024

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen für
den Standort Emst
Ihr Schreiben vom 28.02.2024; unser Zeichen: P 32/24

Stellungnahme:

Anregungen zur o. g. Teilfortschreibung bestehen nicht.



Frank Bendig

Kluge, Lina

Von: stadt@iserlohn.de im Auftrag von Jana.Mendorf@iserlohn.de
Gesendet: Donnerstag, 7. März 2024 14:15
An: Kluge, Lina
Betreff: Wtrlt: [Ndb] Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst - hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.04.2024
Anlagen: S/MIME Cryptographic Signature.p7s; ATT00001.txt; ATT00002.htm

Sehr geehrte Frau Kluge,

seitens der Stadt Iserlohn bestehen keine Bedenken.

Mit vielen Grüßen
i.A.

Jana Mendorf

Abteilungsleiterin 61-2 Städtebauliche Planung



Stadt Iserlohn
Der Bürgermeister
Ressort 6 - Planen, Bauen, Umwelt und Klimaschutz
61 - Städtebau
61-2 - Städtebauliche Planung

Stadthaus Bömberg
Zimmer U215
Bömergring 37
58636 Iserlohn

Tel.: 02371 217-2353
jana.mendorf@iserlohn.de
www.iserlohn.de

>>> Thorsten Grote 29.02.2024 16:16 >>>

>>> "Kluge, Lina" <Lina.Kluge@stadt-hagen.de> 28.02.2024 11:39 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

Kluge, Lina

Von: jreuber@stadtdo.de
Gesendet: Mittwoch, 6. März 2024 10:17
An: Kluge, Lina
Betreff: Antwort: WG: Teilforschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst - hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.04.2024

Absender E-Mail: jreuber@stadtdo.de Sehr geehrte Frau Kluge,

vielen Dank für die Beteiligung zur Teilforschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Neuausweisung des Nahversorgungszentrums Emst.
Aus Sicht der Stadt Stadt Dortmund ist keine direkte Betroffenheit erkennbar, so dass wir den Planungen zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Jonas Reuber

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Burgwall 14, 44135 Dortmund
Tel.: 0231 - 50 26419
jreuber@stadtdo.de

Von: Stephan Boom/STA61/Stadt Dortmund/DE
An: Jonas Reuber/STA61/Stadt Dortmund/DE@STADTDO
Datum: 28.02.2024 13:08
Betreff: WG: Teilforschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst - hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.04.2024

zuständigkeitschalber.

VG
Stephan
----- Weitergeleitet von Stephan Boom/STA61/Stadt Dortmund/DE am 28.02.2024 13:08 -----

Von: "Kluge, Lina" <Lina.Kluge@stadt-hagen.de>
An: "Kluge, Lina" <Lina.Kluge@stadt-hagen.de>, "Beilein, Andreas" <Andreas.Beilein@stadt-hagen.de>, "Diepes, Christoph" <Christoph.Diepes@stadt-hagen.de>, "FP_bauordnung" <bauordnung@stadt-hagen.de>, "Funke, Jana" <Jana.Funke@stadt-hagen.de>, "Löhrke, Carsten" <Carsten.Löhrke@stadt-hagen.de>, "Schweda, Alexandra" <Alexandra.Schweda@stadt-hagen.de>, "Wittkowski, Hans-Joachim" <Hans-Joachim.Wittkowski@stadt-hagen.de>
Datum: 28.02.2024 11:39
Betreff: Teilforschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst - hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Schon das am 21.09.2023 beschlossene Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Nahversorgungsstandort Emsterfeld den Ausbau der wohnungsnahen Versorgung mit dem Ziel, durch Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes eine Verbesserung des Nah-versorgungsangebotes im Stadtteil zu schaffen. Der vorliegende

Kluge, Lina

Von: Weidemann, Andreas <andreas.weidemann@luedenscheid.de>
Gesendet: Montag, 25. März 2024 10:40
An: Kluge, Lina
Betreff: AW: Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst - hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.04.2024

Absender E-Mail: andreas.weidemann@luedenscheid.de

Sehr geehrte Frau Kluge,

Belange der Stadt Lüdenscheid werden nicht beeinträchtigt. Ich empfehle, die Sortimente "des persönlichen Bedarfs" / zentrenrelevante Randsortimente im Bebauungsplan zu begrenzen.

Freundliche Grüße

Andreas Weidemann
Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau
Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid
Telefon: 02351/17-1544
Mail: andreas.weidemann@luedenscheid.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Malberg, Dorothea <frau.malberg@luedenscheid.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. Februar 2024 13:52
An: Weidemann, Andreas <andreas.weidemann@luedenscheid.de>
Betreff: WG: Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst - hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.04.2024

Lieber Andreas,

nach Rücksprache mit Rolf übersende ich nachfolgende Mail; schau dir das bitte mal an, ob wir da antworten müssen oder betroffen sind.

LG Doro

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Stoltefaut-Voß, Birgit <birgit.stoltefaut-voss@luedenscheid.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. Februar 2024 11:49
An: Mielke, Rolf <rolf.mielke@luedenscheid.de>; Malberg, Dorothea <frau.malberg@luedenscheid.de>; Sturm, Kathrin <kathrin.sturm@luedenscheid.de>
Betreff: WG: Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst - hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 05.04.2024

z.w.V.



Stadtverwaltung • Postfach 1561 • 58311 Herdecke

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung-, planung
und Bauordnung
z.Hd. Frau Lina Kluge
Rathausstraße 11
58095 Hagen

Dienststelle	Planung
Auskunft erteilt	Judith Gnizia
Gebäude	TBH, Nierfeldstraße 4
Zimmer	112
Telefon	(02330) 611 455
Fax	(02330) 611 15 455
E-Mail	judith.gnizia@herdecke.de
Mein Zeichen	60.1- Gn
Datum	03.04.2024

**Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Kluge,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 28.02.2024 wurde die Stadt Herdecke gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der
Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen beteiligt.

Die von der Stadt Herdecke wahrzunehmenden Belange werden durch die Inhalte der oben
genannten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nach Auffassung der Verwaltung vorbehaltlich
nicht berührt. Dem Ausschuss für Bauen, Planen und Verkehr wird eine entsprechende
Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt. Da dessen nächste Sitzung erst am 04.06.2024
stattfindet, kann ich Ihnen erst danach eine abschließende Stellungnahme der Stadt Herdecke
zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez. Judith Gnizia

Öffnungszeiten allgemein

Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
und zusätzlich
Dienstag 14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr

Öffnungszeiten Bürgerbüro

Montag und Dienstag 08.00 - 12.00 Uhr
13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch und Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag 08.00 - 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse an Volme und Ruhr
IBAN DE91450500010000000174
BIC WELADE3HXXX

Stadt Hagen · Postfach 4249 · 58042 Hagen

An
-61/20

Umweltamt

Rathaus I, Verwaltungshochhaus (Bauteil C),
Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Auskunft erteilt
Herr Wittkowski, Zimmer C. 1010
Tel. (02331) 207 3763
Fax (02331) 207 2469
E-Mail hans-joachim.wittkowski@stadt-hagen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen, Datum

69/30, 05.04.2024

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen für den Standort Emst
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gegen die Teilfortschreibung des Einzelhandels – und Zentrenkonzept am Standort Emst bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch gehen durch den Bau eines Versorgungszentrums an der Haßleyer Str. Bodenfunktionen durch die dauerhafte Versiegelung verloren. Das hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Bisher war diese Fläche als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Im Rahmen der weiteren Planungen sind daher entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor Ort zu prüfen z.B. Fassadenbegrünung oder Gründächer.

Da zum Schutz des Bodens die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren ist, ist ebenfalls zu prüfen, ob an anderer Stelle in diesem Bereich eine Versiegelung aufgehoben werden kann. Zusätzlich ist zu prüfen, ob eine Nachverdichtung durch Aufstockung und ggf. Mischnutzung des Gebäudes möglich ist.

Die Auswertung des Altlastenverdachtsflächenkatasters hat ergeben, dass im Bereich des vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiches an der Haßleyer Str. derzeit keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Sollten sich jedoch Hinweise auf Belastungen im Untergrund ergeben, so ist die UBB umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.



STADT HAGEN
Stadt der FernUniversität
Briefadresse: Postfach 4249, 58042 Hagen
Paketadresse: Rathausstr. 11, 58095 Hagen
Vermittlung: 02331/207-5000

Sparkasse Hagen (BLZ 450 500 01)
Kto.-Nr. 100 000 444
IBAN DE23 4505 0001 0100 0004 44
BIC WELADE3HXXX
weitere Banken unter www.hagen.de/bankverbindungen

Zum Schutz des Bodens sind bei der Planung und Durchführung die Vorgaben der DIN 19639 sowie die DIN 19731 -Verwertung von Bodenmaterial- und die DIN 18915 -Vegetationstechniken im Landschaftsbau-Bodenarbeiten- zu beachten. Die UBB behält sich vor, im Bauverfahren ein Bodenschutzkonzept zu fordern.

Der Bereich der heutigen Tankstelle an der Karl-Ernst-Osthaus Str., für den perspektivisch eine Wohnbebauung vorgesehen ist, soll aber nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Es wird in diesem Zusammenhang bereits jetzt darauf hingewiesen, dass dieser Standort im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer 9.61-0477 registriert ist. Eine Überplanung dieses Bereiches ist im Vorfeld mit der UBB abzustimmen.

Folgende Hinweise sollten in einen B-Plan aufgenommen werden:

1. Für einen B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Ist das nicht möglich, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor Ort vorzusehen (z.B. Fassaden begrünung, Gründächer...)
3. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.
4. Mutterboden ist in einen nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein ggf. erforderlicher Massenausgleich hat möglichst innerhalb des Baugebietes zu erfolgen.

gez. Wittkowski

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

© 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".¹

Auf Basis der Angebots- und Nachfragesituation zeigt das Einzelhandelskonzept auf, dass der Stadtteil Emst keine bedarfsgerechte wohnungsnahen Versorgung aufweist,² 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-

¹ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hagen 2023, Seite 169

² Ebenda, Seite 89f

chung des OVG Münster müssen diese städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereiches selbst liegen.³ 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.⁴

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

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

⁴ 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.⁵ 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;⁶ aktuell steht den Einwohnern im statistischen Bezirk ca. 80,8 Mio. € einzelhandelsrelevante Kaufkraft, davon ca. 34,0 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente, zur Verfügung.

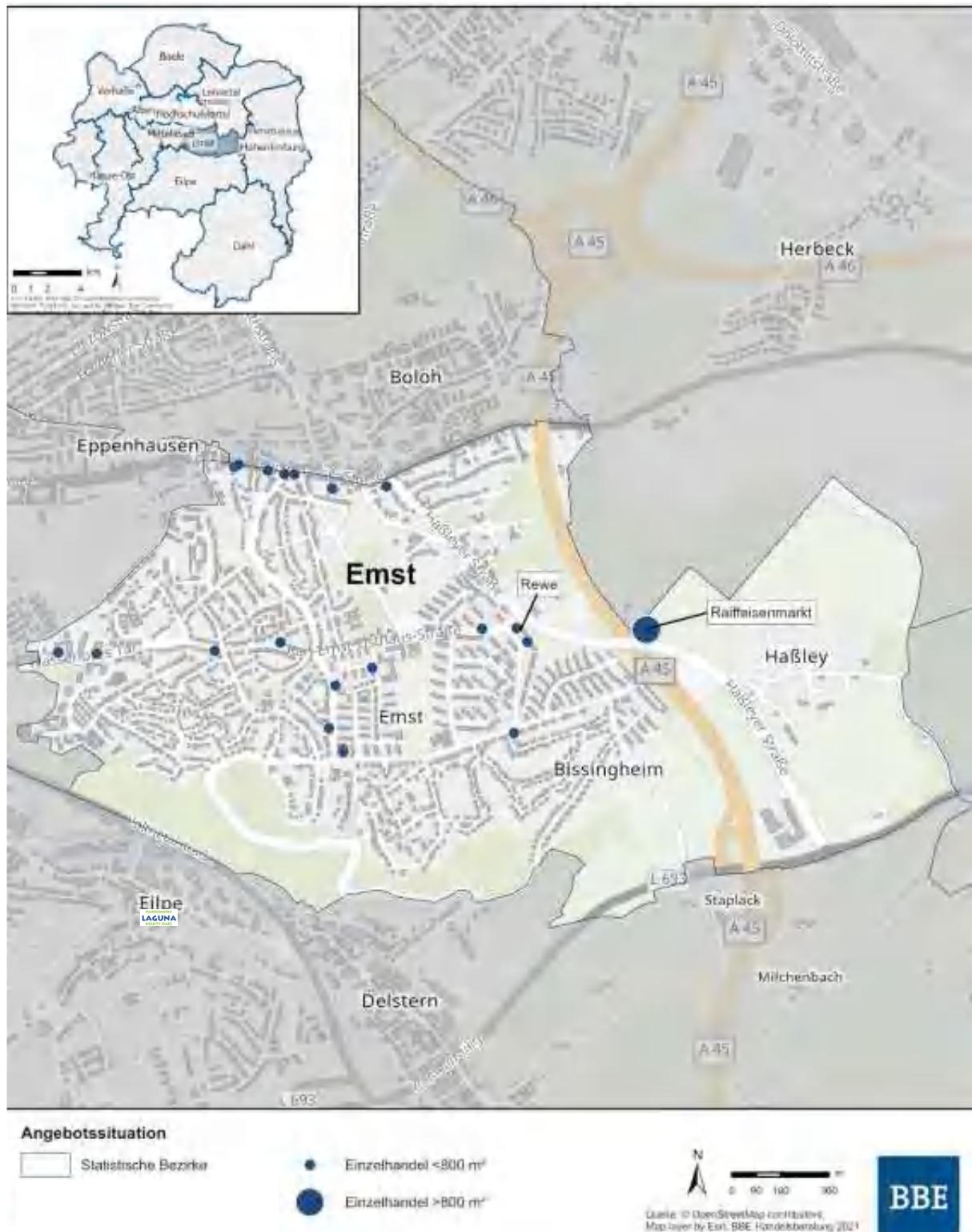
Mit einer Einzelhandelsausstattung von 24 Betrieben mit ca. 4.450 m² Verkaufsfläche und einem Umsatz von ca. 20 Mio. € besteht keine bedarfsgerechte wohnungsnahen Versorgung (vgl. Abbildung 1). In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann per Saldo nur knapp die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft durch 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.

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

⁶ Vgl. ebenda, Seite 166

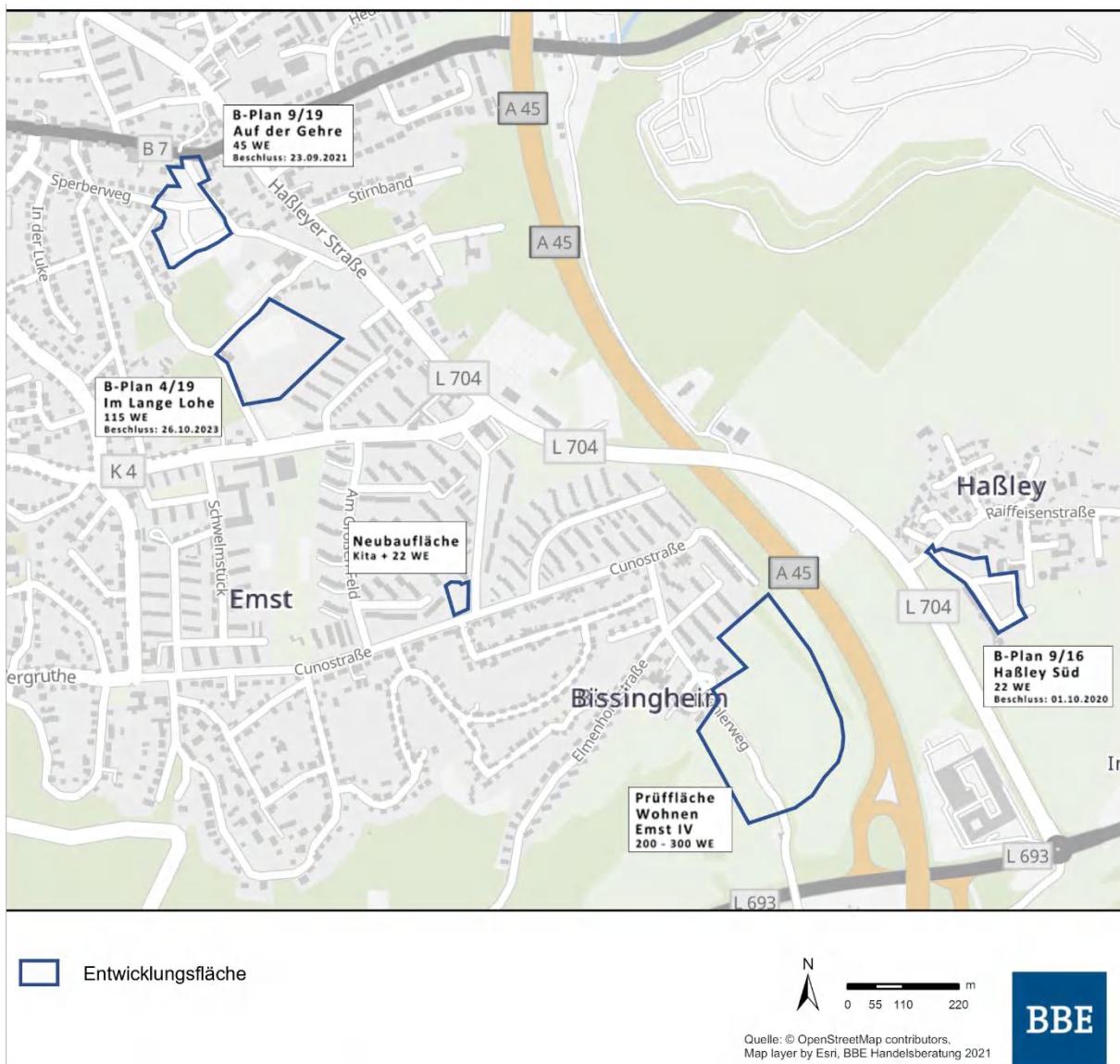
Abbildung 1: Nutzungsstruktur im statistischen Bezirk Emst



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

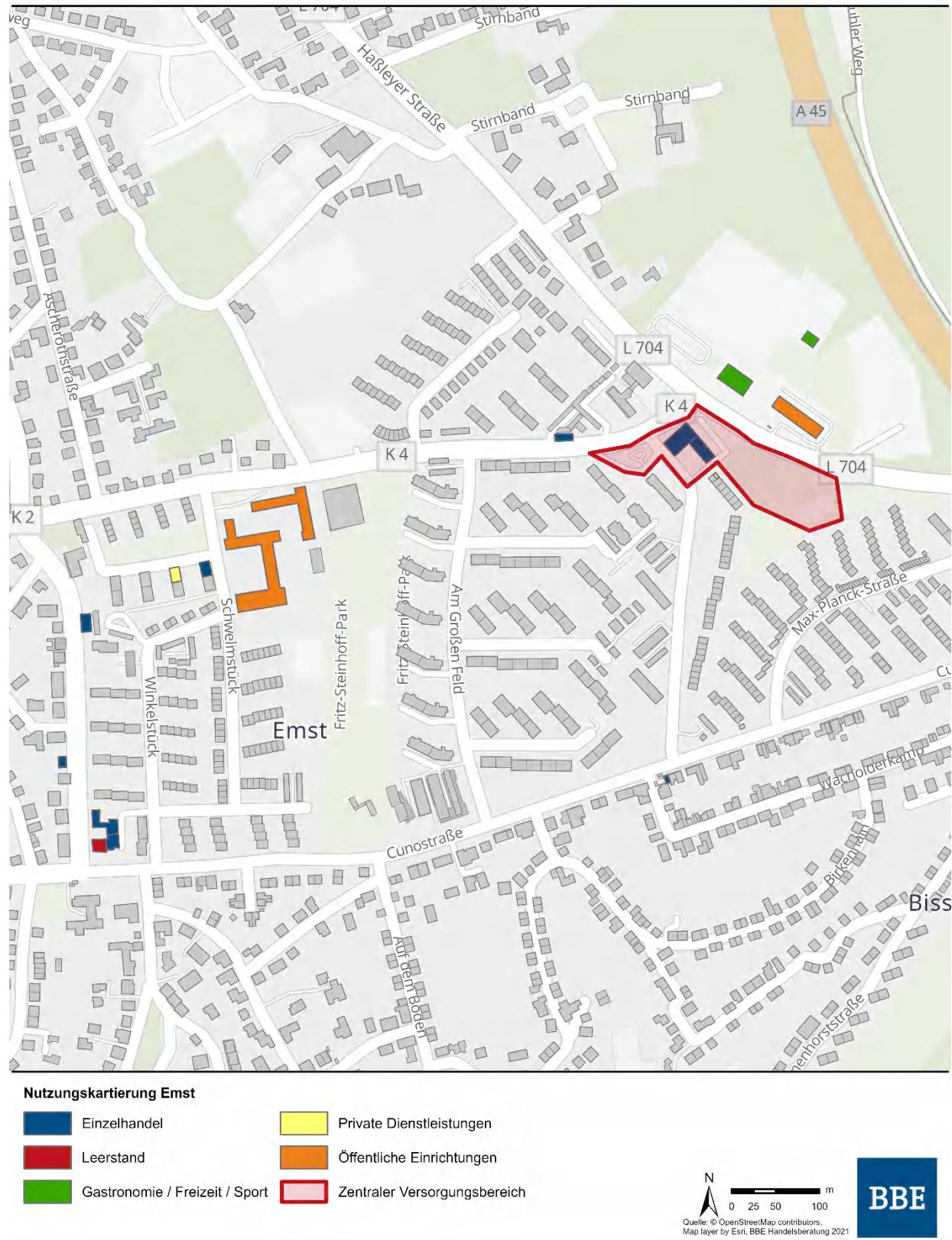
Die konzeptionellen Überlegungen der Stadt Hagen sind der Rahmenplanung "Nahversorgungszentrum Emst" zu entnehmen (vgl. Abbildung 3). Der bestehende Geschäftsstandort mit dem Rewe-Markt und kleinteiligen Ladeneinheiten im Bereich Karl-Ernst-Osthaus Straße/Gerhart-Hauptmann Straße soll durch die Ansiedlung 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.

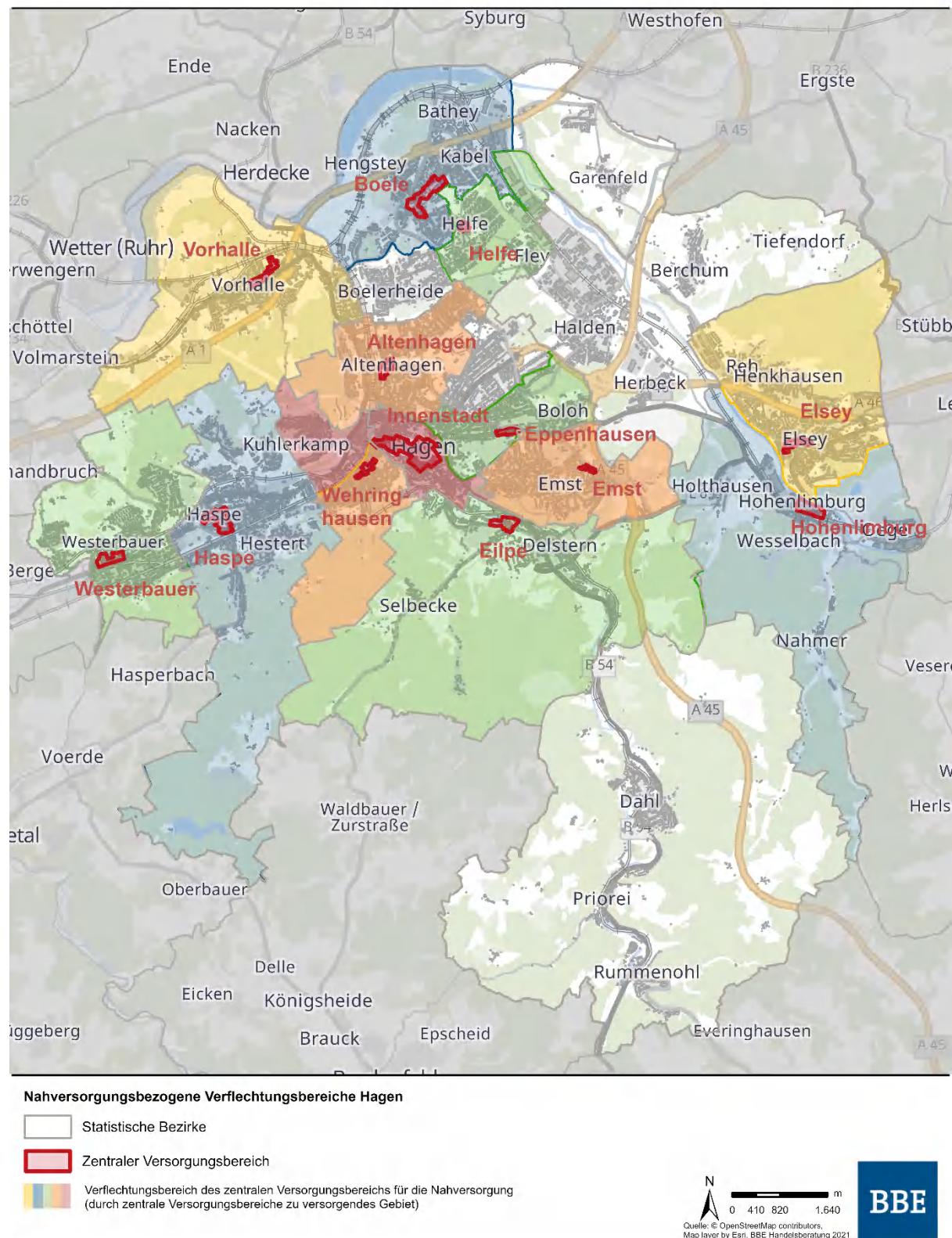
Der Versorgungsbereich des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums wird sich auf den statistischen Bezirk Emst mit zusammen ca. 10.700 Einwohnern beziehen. Damit stellt der zentrale Versorgungsbereich eine Ergänzung im Versorgungsnetz dar. Da keine wesentliche Überschneidung der Verflechtungsbereiche 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.⁷ 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.

⁷ 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)

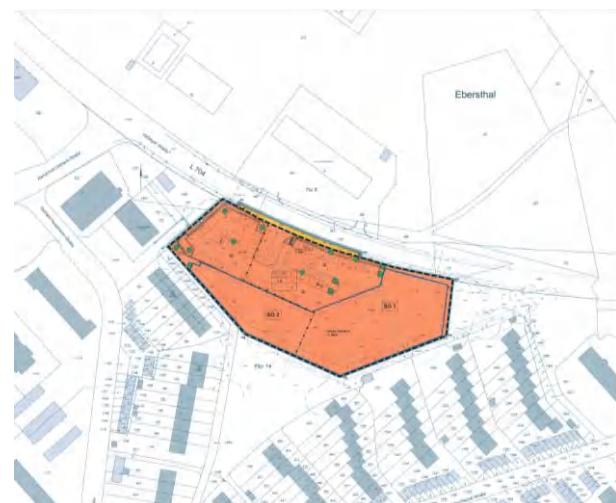
Im Bereich des vorgeschlagenen Nahversorgungszentrums Emst setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 13/62 1.Ns. "Emsterfeld" vom 29.05.1968 die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen fest. Für das Entwicklungsgrundstück an der Haßleyer Straße ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Geschäftszentrum 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 m² Verkaufsfläche und im SO 2 einen Drogeriemarkt mit max. 799 m² 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

