



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich Hagen - Ernst - Marktplatz

**Beratungsfolge:**

30.11.2004 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

14.12.2004 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**BESCHLUSSVORSCHLAG****Drucksachennummer:**  
0795/2004**Teil 2 Seite 1****Datum:**  
10.11.2004

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes Planungsrecht zu schaffen.

## BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 1

Drucksachenummer:

0795/2004

Datum:

10.11.2004

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist eine Überprüfung der Zentrenstruktur der Stadt Hagen erforderlich und somit rückt auch der Einzelhandel mit seiner räumlich funktionalen Bedeutung für die Stadtentwicklung in die Diskussion.

Die Dynamik im Einzelhandel sowie die Entwicklung der zentralörtlichen Beziehungen und der traditionellen Geschäftszentren sind in der Bundesrepublik Deutschland seit Mitte der 60er Jahre in besonderem Maße durch das Aufkommen und die rasche Entfaltung neuer Betriebs- und Verkaufsformen des Einzelhandels bestimmt worden. Entscheidendes Charakteristikum dieses Veränderungsprozesses ist die zunehmende Durchsetzung des Marktes mit stark expandierenden und filialisierten Großbetriebsformen bei einer gleichzeitigen Verminderung der Anzahl von Handelsbetrieben, speziell im Bereich der Grundversorgung, verbunden mit einer starken Erweiterung der Gesamtverkaufsflächen.

Damit kommt es zu einer Veränderung in der räumlichen Verteilung der Betriebe insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels, die derzeit zu Lasten der Innenstädte, der Stadtteilzentren und vor allem der Nebenlagen (Quartiersversorgungszentren) geht, während eine Ausweitung des Angebotes vor allem in den peripheren Lagen erfolgt. Vor allem für immobile Bevölkerungsgruppen bedeutet der Rückzug von Lebensmittelgeschäften aus den traditionellen Wohnbereichen einen teilweisen Verlust ihrer Selbständigkeit.

Diese Entwicklungstendenzen führen zu deutlichen Standortumwertungen in unseren Städten. Nachgefragt werden vor allem Standorte am Stadtrand, auf der „grünen“ oder „grauen Wiese“ (Gewerbegebiete). Die Trends auf der Nachfrage- und Angebotsseite haben gravierende Konsequenzen für die gewachsenen traditionellen Geschäftslagen in unseren Innenstädten und Nebenzentren.

Ziel eines Zentrenkonzeptes ist es somit, Prioritäten zu setzen, an welchen Standorten zukünftig schwerpunktmäßig Einzelhandelsangebote vorhanden sein sollen. Dabei übernimmt die Unterstützung funktionierender Haupt- und Nebenzentren und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung eine wichtige Rolle. Darüber hinaus gilt es, räumliche Versorgungslücken zu erkennen und zu füllen.

Somit sind neue Investitionen an solche Standorte zu lenken, wo sie aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert wären.

In Emst bestehen zwei Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben. Zum Einen bilden entlang der Ermster Straße zwischen Cuno – und Karl-Ernst-Osthaus Straße zwei kleine Lebensmittelanbieter, Geschäfte des Lebensmittelhandwerks und Dienstleistungsbetriebe ein Quartiersversorgungszentrum.

Der zweite Standort befindet sich im Kreuzungsbereich Karl-Ernst-Osthaus Straße und Haßleyer Straße. Ein dort ansässiger Kaufpark mit 480qm Verkaufsfläche ist aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungstendenzen langfristig nicht gesichert. Rücksprachen mit dem Betreiber haben dies bestätigt.

Bezieht man die Einwohnerzahlen von Emst auf die zurzeit bestehende Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich, so ist zu sehen, dass in diesem Bereich ein Defizit besteht.

Das Fehlen von ausreichenden Vollsortimentern in Emst führt dazu, dass der mobile Teil der Bevölkerung große Einkäufe in Eilpe und Hohenlimburg tätigt. Dadurch kommt es zu längeren Bewegungszeiten privater Kraftfahrzeuge.

## BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0795/2004

Teil 3 Seite 2

Datum:

10.11.2004

Für die Stärkung des Stadtteils Emst und für eine langfristig gesicherte Nahversorgung ist es jedoch wünschenswert, fußläufig erreichbare Betriebe, wenn möglich mit Vollsortiment anzusiedeln. Meist fehlen aufgrund der betriebswirtschaftlich erforderlichen Verkaufsflächengröße und der notwendigen Stellplatzflächen geeignete Grundstücke, die eine Ansiedlung eines zukunftsfähigen Betriebes zulassen.

Für den Bereich Emst besteht nun die Chance einen solchen Betrieb zu integrieren. Im Zusammenhang mit Umbau- bzw. Neubauplanungen der gegenüberliegenden Sporthalle ist zu überlegen, in wieweit hier eine ausreichende Nahversorgung mit Vollsortiment eingebunden werden kann. Neben der Anbindung an den ÖPNV und eine optimale fußläufige Erreichbarkeit durch die direkt angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche erfüllt dieser Standort zunächst optimale Bedingungen.

Bei einer Ansiedlungsplanung ist auf den regelmäßigen Marktbetrieb unbedingt Rücksicht zu nehmen. Denn auch dieser erfüllt nicht nur wertvolle Nahversorgungsfunktion. Auch ist er an Markttagen ein Kommunikationsbereich für die Bewohner des Stadtteils.

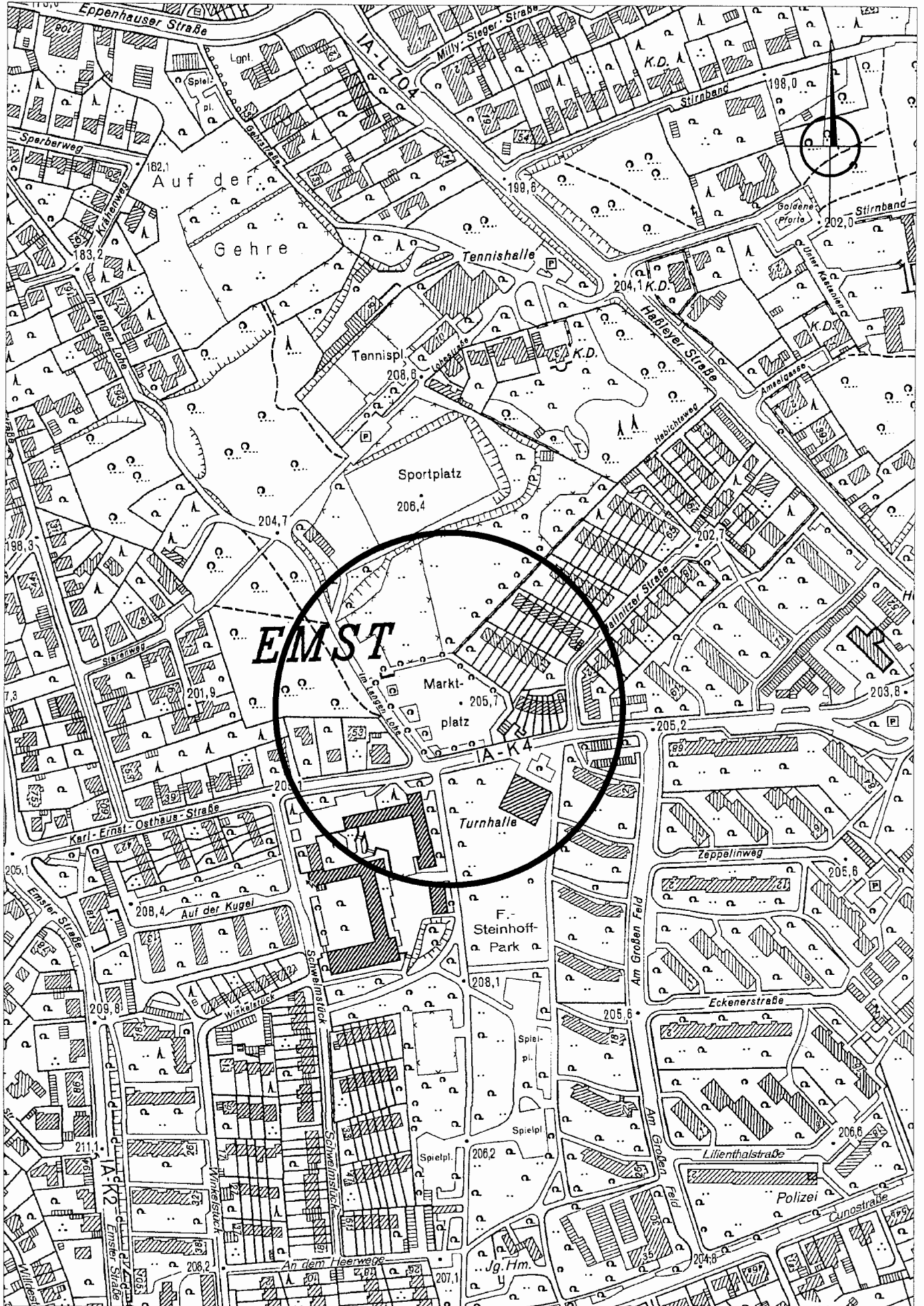
Den positiven Aspekten für die Quartiersentwicklung durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Emster Marktplatz steht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Karl-Ernst-Osthausstraße entgegen. Auch bezüglich der Problematik des potentiellen Zulieferverkehrs und der damit verbundenen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Bewohner ist eine verträgliche Lösung zu erarbeiten. Für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in diesem Bereich muss erst Planungsrecht geschaffen werden. In dem dafür notwendigen Bebauungsplanverfahren müssen auch Untersuchungen über mögliche Lärmbelästigungen durchgeführt werden und Maßnahmen dagegen ergriffen werden.

Städtebauliche Untersuchungen haben gezeigt, dass an zwei Standorten in Emst die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters sinnvoll ist. Ein bedingt geeigneter Standort liegt an der Feithstraße, auf dem Grundstück, auf dem heute das Asylantenheim steht, neben dem Studieninstitut. Für diesen Standort interessiert sich zurzeit ein Erschließungsträger, der einen Optionsvertrag für das Grundstück abschließen möchte.

Naturgemäß stellt die Ansiedlung eines Vollsortimenters eine erhebliche Konkurrenz zu den noch bestehenden Lebensmittelanbietern dar und eine Verdrängung der Betriebe ist wahrscheinlich. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass aufgrund der rasanten Entwicklung im Einzelhandel, diese Betriebe mittel- bis langfristig ohnehin konkurrenzschwach sind. Eine planungsrechtliche Steuerung zu einem frühen Zeitpunkt an den richtigen Ort ist somit der richtige Schritt für eine angebotsorientierte Einzelhandelsplanung. So werden immer wieder Standorte, insbesondere für Discounter, an der Haßleyer Straße angefragt. Die Alternative einer ungedämmten Ansiedlung von Discountern an verkehrsgünstigen, nicht integrierten Lagen kann nicht im Sinne einer gesunden Einzelhandelsentwicklung der Stadt sein.

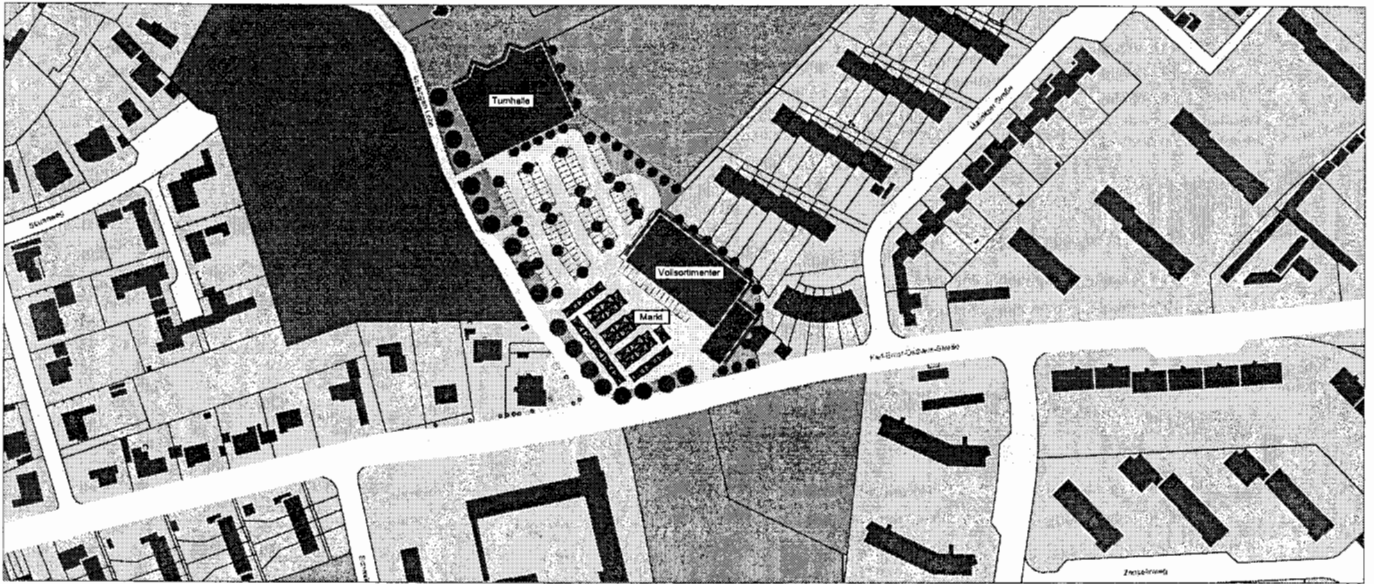
In die Neuordnung des Emster Marktplatzes muss auch die Turnhalle im Steinhoff-Park mit einbezogen werden. Die vorhandene Turnhalle ist stark renovierungsbedürftig, sodass abgewogen werden muss, ob diese durch einen Neubau ersetzt werden soll. Dadurch bietet sich die Chance, sie in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Sportplatz zu bauen. Der Umkleidebereich und die Sanitäreinrichtungen der neuen Turnhalle könnten dann sowohl von den Benutzern der Turnhalle als auch des Sportplatzes genutzt werden.

So würde der zentrale Bereich in Emst, der Marktplatz mit dem Wochenmarkt, einem Vollsortimenter und einer neuen Turnhalle eine interessante, sich ergänzende Belebung erfahren.

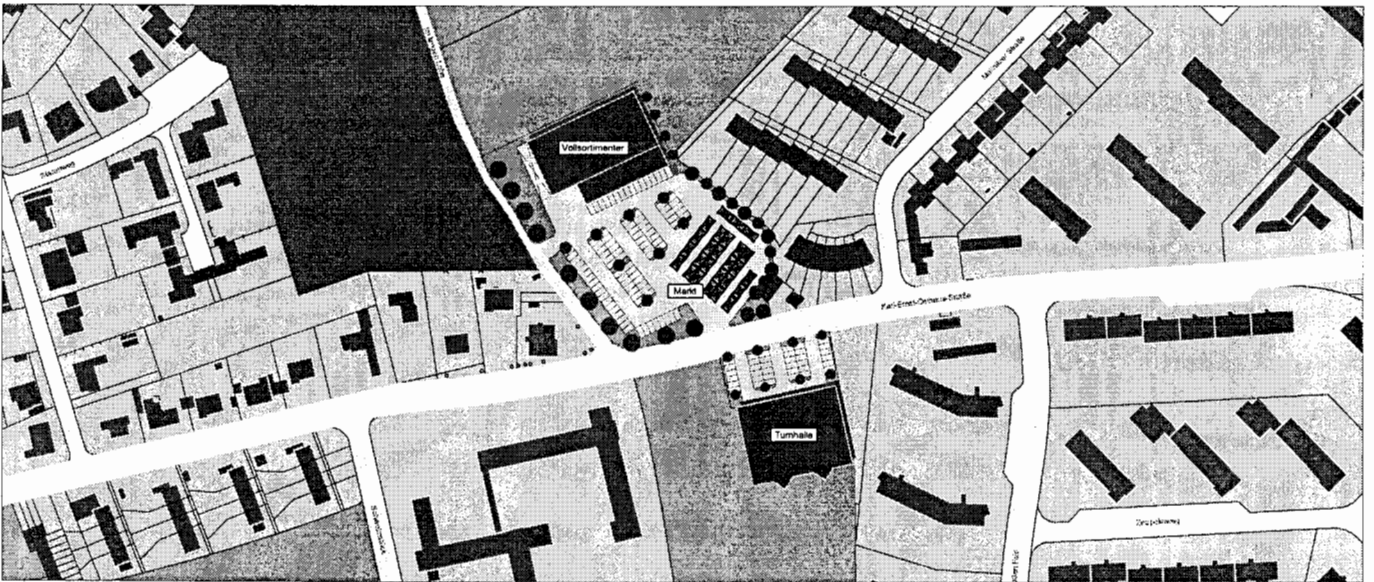




**Variante 1**



**Variante 2**



**Variante 3**

