

FRAKTION BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN GEMEINDERAT HAGEN IM BREMISCHEN

An  
Bürgermeister  
Andreas Wittenberg

Amtsplatz 3  
27628 Hagen im Bremischen

**FRAKTION BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN GE-  
MEINDERAT HAGEN IM BREMISCHEN**

**Karen Lingner-Bahr**  
Vorsitzende

Unter den Eichen 7  
27628 Hagen im Bremischen  
Tel.: 04296 / 326  
mobil: 0171 / 31 60 679  
karen.lingner-bahr@t-online.de

Hagen im Bremischen, den 14.02.2022

## **Antrag auf Überprüfung des Zentralen Versorgungsbereichs in der Ortschaft Hagen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
lieber Andreas,

in der Ratssitzung vom 10.02.22 wurde der Beschluss gefasst, dass kein Bauleitplanungsverfahren zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Amtsdamm 55 durchgeführt werden soll. Dieser Beschluss bestätigt eine Entscheidung des Rates vom 25.03.2021, als im Rahmen der Beurteilung von Abwägungsvorschlägen aus verschiedenen Beteiligungsverfahren das Bauleitplanverfahren gestoppt wurde. Deshalb wird folgender Antrag gestellt:

### **Beschluss:**

- a- Es wird zeitnah ein Überprüfungsverfahren für den am 23.05.2017 als Zielplanung beschlossenen Zentralen Versorgungsbereich in die Wege geleitet.
- b- Die Prüfung erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des vorhandenen Nahversorgungsstandortkonzeptes oder wird in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingebunden, in dem neben großflächigem Einzelhandel u. a. auch die gewerbliche Entwicklung (z. B. kleinteiliger Einzelhandel & Dienstleistungen) und die Wohnbebauung (insbesondere im Innenbereich) in den Blick genommen werden.

### **Begründung:**

#### I. Ratsbeschlüsse

Durch die beiden Beschlüsse des Rates der Gemeinde Hagen im Bremischen vom 25.03.2021 und vom 10.02.2022 gibt es eine klare Positionierung, dass eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Amtsdamm 55 nicht durch eine Mehrheit im Rat getragen wird.

Nach der ersten Entscheidung des Rates im März 2021 ist mit Datum vom 29.04.2021 ein Urteil des OVG Lüneburgs zum sogenannten „Integrationsgebot“ ergangen. Dadurch haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen u. a. am 23.05.2017 der Beschluss zu einer Zielplanung des Zentralen Versorgungsbereichs gefasst wurde, grundlegend geändert.

Konnte bisher davon ausgegangen werden, dass eine Erweiterung von Einzelhandelsstandorten auch im Fachmarkttagglomerat/Gewerbegebiet Döhrenacker (aufgrund von Ausnahmeregelungen zum Integrationsgebot) möglich ist, wird diese Möglichkeit nun erheblich eingegrenzt. In den Beratungen des Rates ist immer wieder angesprochen worden, dass der Wunsch besteht, Möglichkeiten zu eröffnen, dass die vorhandenen Einzelhandelsangebote am bisherigen Standort im Fachmarkttagglomerat gestärkt werden, auch, um dort Leerstände zu vermeiden und Synergieeffekte zu nutzen.

## II. Nahversorgungsstandortkonzept

Das in den Jahren 2016/2017 erstellte Nahversorgungsstandortkonzept geht noch von (völlig) anderen Voraussetzungen in Bezug auf die Einzelhandelsstandorte und -entwicklung im Grundzentrum in Hagen aus, als es sich jetzt darstellt:

1. Die Planung am Amtsdamm 55/57 sah seinerzeit mindestens eine Ansiedlung von Discounter, Drogeriemarkt und Bäcker vor. Darüber hinaus wurde der Bau eines Ärztehauses in diesen Planungen in Aussicht gestellt. Zur Erreichung des Komplexes wurde für die anfallenden Verkehre u. a. mit einer Linksabbiegerspur geplant. In der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes wurde insbesondere eine Sortiments- und Angebotserweiterung für das Grundzentrum gesehen. Vor dem Hintergrund, dass der Investor das Grundstück Amtsdamm 57 nicht erworben hat bzw. erwerben konnte, sollte abweichend von der o. g. Ausgangslage zuletzt lediglich ein Discounter auf dem Amtsdamm 55 realisiert werden. Diese Planung sieht einerseits keine Linksabbiegerspur mehr vor, andererseits entfällt die Angebotserweiterung durch den Drogeriefachmarkt. Ein Ärztehaus wurde mittlerweile im Gewerbegebiet in fußläufiger Nähe der bereits vorhandenen Einzelhandelsstandorte im Fachmarkttagglomerat realisiert.
2. Am Standort des ehemaligen Aktiv-Marktes ist inzwischen im Bereich des vorhandenen Sondergebiets (SO) ein neuer LIDL-Markt entstanden. Damit hat sich ein Leerstand aus einem SO-Gebiet in ein Gewerbegebiet (GE) verlagert. Ein GE-Gebiet bietet grundsätzlich eingeschränktere Möglichkeiten für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten. Die Gemeinde sollte deshalb prüfen, ob hier ggf. Anpassungen am Bebauungsplan erforderlich werden, um das Gewerbegebiet Döhrenacker attraktiv zu halten und Leerständen entgegenzuwirken. Dies wäre im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts möglich, wie unter Beschluss „b“ vorgeschlagen.
3. „Altstandort Schomacker“ am Amtsdamm 29a:  
Im Nahversorgungsstandortkonzept wird darauf hingewiesen, dass gerade die Belegung am „Altstandort Schomacker“ von besonderer Bedeutung für die Ortsmitte, aber auch für den westlichen Teil der Ortschaft ist, damit dieser nicht noch weiter „abgehängt“ wird. In die Altimmoblie ist auf einer größeren Fläche inzwischen ein Discount-Baumarkt eingezogen, auf einer kleineren Fläche wird ein Lebensmittel-Laden eröffnen, der bereits damit wirbt, täglich frische Lebensmittel anzubieten. Zum Sortiment werden Obst, Gemüse, Fleisch- und Backwaren gehören. Damit kann fußläufig in der Ortsmitte wochentags neben dem Wochenmarkt (donnerstags) wieder auf ein Sortiment von Grundnahrungsmitteln zugegriffen werden. Diesen sog. „kleinteiligen Einzelhandel“ des Mittelstandes gilt es zu stärken.
4. Es gilt die Gesamtverkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel und Discounter im Blick zu behalten. Inzwischen erfolgte beispielsweise eine Erweiterung der Verkaufsfläche für das E-Center und wie bereits unter Ziffer 2 angesprochen, haben sich Änderungen für Immobilien mit Leerstand ergeben, die zu berücksichtigen sind.

### III. Zentraler Versorgungsbereich

Es sind zwei Definitionen zum Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zu unterscheiden:

1. aufgrund vorhandener Angebotsstruktur
2. als Zielplanung

Zu 1.

In der Untersuchung der BBE Handelsberatung GmbH, kam diese zu dem Ergebnis, dass sich der ZVB anhand der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in etwa vom Amtsdamm 20/23 bis zum Amtsdamm 45A erstreckt. Das am 23.05.2017 zu beratende Nahversorgungsstandortkonzept sah daher auch vor, den Zentralen Versorgungsbereich entsprechend festzulegen.

(siehe Anlage Konzept mit Stand vom 18.04.17)

Zu 2.

In der Gemeinderatssitzung am 23.05.2017 wurde verwaltungsseitig der Vorschlag gemacht, abweichend von der Definition durch die BBE Handelsberatung GmbH, den ZVB im Rahmen einer Zielplanung bis zum Kassebrucher Weg, d. h. Amtsdamm 61/62 zu erweitern.

Mögliche Auswirkungen einer Vergrößerung des ZVB - insbesondere in einem entsprechenden Ausmaß und in Richtung Osten - wurden seinerzeit nicht untersucht. Es gibt – bis auf die zwei negativen Beschlüsse zum großflächigen Einzelhandel - bisher keine Planungen und Beschlüsse, wie der Zentrale Versorgungsbereich in dem ergänzend festgelegten ZVB entwickelt werden soll. Da zu befürchten ist, dass eine Ausdehnung des ZVB Richtung Osten negative Auswirkungen auf die Ortsmitte mit sich bringt und zu deren Schwächung führt und damit auch der westliche Teil der Ortschaft weiter „abgehängt“ wird, ist diese Untersuchung umgehend nachzuholen. Es ist erforderlich zunächst mögliche negative Auswirkungen fundiert abzuklären.

Ziel muss es sein, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit ihre Entwicklung selbst definiert und eine geordnete Struktur eigenständig steuert. Diese darf nicht auf ad hoc-Entscheidungen und Planungen von Investoren basieren.

Mit freundlichen Grüßen



Karen Lingner-Bahr