



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Neubau eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1262 qm und einer Stellplatzanlage auf dem Grundstück Boeler Straße 121

Beratungsfolge:

09.05.2017 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
16.05.2017 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der geplante Neubau eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1262 qm und einer Stellplatzanlage auf dem Grundstück Boeler Straße 121 wird zur Kenntnis genommen und den Befreiungen nach § 31 (2) BauGB zugestimmt.



Begründung:

Dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung liegt folgender Bauantrag vor:

Neubau eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1262 m² und einer Stellplatzanlage auf dem Grundstück Boeler Straße 121

Gemarkung Boele, Flur 14, Flurstücke 646 u.a.

Folgende Vorgaben sind bezüglich dieses Antrages zu prüfen:

- Planungsrecht
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zum Planungsrecht:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28/62 T. 1 Altenhagen-Nord u.a. mit den Festsetzungen MI (Mischgebiet) GRZ 0,3 GFZ 1,0 und offener Bauweise. Nach der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 ist in einem Mischgebiet großflächiger Einzelhandel möglich.

Der Neubau entspricht allerdings in zwei Punkten nicht dem Bebauungsplan:

1. Überschreitung der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie
2. Abweichung von der offenen Bauweise.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Neubau überschreitet im nordwestlichen Bereich die Baugrenze und minimal die Straßenbegrenzungslinie. Da die geplante Straße nicht realisiert werden soll, wird eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie in Aussicht gestellt, obwohl die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden. Ansonsten wäre eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Abweichung wird als städtebaulich vertretbar angesehen.

Da der Baukörper lediglich im nordwestlichen Bereich eine Länge von 61,77 m hat, wird auch eine Befreiung von der offenen Bauweise in Aussicht gestellt. Die Abweichung wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da der Baukörper durch Vor- und Rücksprünge aufgelockert wird.



Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Strukturwandel im Lebensmittelsektor hält an. Für eine wohnungsnah Grundversorgung sind derzeit die modernen Lebensmittelmärkte von grundlegender Bedeutung. Für moderne Betriebe werden heute von den Discounter Verkaufsflächen von mindestens 1200 m² gefordert, sodass zunehmend Erweiterungsanträge bei den Städten eingebracht werden. Energetische Sanierung, breitere Gänge, attraktivere Präsentation u.a. ist die aktuelle Strategie der Betreiber. Diese Verkaufsflächenerweiterungen haben jedoch auch zur Folge, dass die Anzahl der Betriebe reduziert wird und eine flächendeckende Nahversorgung zunehmend schwieriger wird. Darüber hinaus sollten diese vorrangig in Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) verortet werden. Ausnahmen bestehen, wenn es sich um eine integrierte Nahversorgungslage handelt und Zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zum ZVB Altenhagen- Nord:

Zum Zeitpunkt der Abgrenzung des ZVB Altenhagen-Nord im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2015) bestand seitens des Eigentümers (HGW) die Aussage, dass die Wohnblöcke an der Boeler Straße/ Ecke Ginsterheide abgängig seien. Aufgrund der perspektivischen Potenzialfläche an dieser Stelle wurde der ZVB entsprechend abgegrenzt. Derzeit wird diese Perspektive jedoch in Frage gestellt. Kurz- und mittelfristig besteht diese Perspektive nach Aussage des Eigentümers nicht mehr.

Für die Abgrenzung der ZVB fordert der Einzelhandelserlass die Abstimmung mit der Bezirksregierung. Bezüglich des ZVB Altenhagen- Nord wurde von ihr bereits angemerkt, dass die Definition eines ZVB – ohne eine Potenzialfläche – kritisch zu bewerten ist. Unter der Prämisse der Absicht des Rückbaus der Wohngebäude wurde dem ZVB seinerseits zugestimmt. Ansiedlungsgespräche mit einem Betreiber hatten bereits stattgefunden.

- Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes:
Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten ZVB erfolgen. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Die Dimensionierung sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden Versorgungsbereiches gefährden.
- Maßgeblich relevante Standortentwicklungen außerhalb des ZVB Altenhagen-Nord sollten nicht stattfinden.
- Für Verkaufsflächenerweiterungen wären nur geringfügige Arrondierungen des ZVB zu zulassen.

Der Standort des bereits vorhandenen ALDI an der Boeler Straße wurde als integriert definiert. Großflächige Nahversorgungsvorhaben sind nur zulässig, wenn die Ansiedlung innerhalb eines ZVB nicht möglich ist und keine negativen Auswirkungen auf ZVB zu erwarten sind.

Ein Vorhaben außerhalb eines ZVB sollte eine Kaufkraftabschöpfung von 35% der Kaufkraft des zu versorgenden Bereiches nicht überschreiten.



Der Antragsteller hat im Jahre 2015 das Büro „Stadt und Handel“ mit der Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das Planvorhaben trägt zu einer flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung bei.
- Der Standort ist in unmittelbarer Nähe an das ÖPNV-Netz angeschlossen.
- Eine Beeinträchtigung der nahegelegenen ZVB ist sowohl im Bestand, als auch in der Entwicklung aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.
- Der Standort stellt einen ergänzenden Nahversorgungsbetrieb in integrierter Lage dar.
- Das Vorhaben befindet sich in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereich“.
- Die Kaufkraftabschöpfung liegt mit ca. 37% geringfügig über der 35%-Schwelle.
- Somit ist das Vorhaben im Wesentlichen kongruent zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen.

Fazit zu den dargestellten Faktoren:

Kurz- und mittelfristig ist die Entwicklung eines Discounterstandortes innerhalb des vom Rat beschlossenen ZVB an der Boeler Straße nicht umsetzbar, da die betreffenden Grundstücke nicht zur Verfügung stehen (s. Schreiben der HAGEWE vom 10.4.2017).

Der B-Plan Nr. 28/62 „Altenhagen Nord“ weist ein Mischgebiet aus und basiert auf der Grundlage des § 6 BauNVO 1962, die noch großflächigen Einzelhandel zulässt.

Es besteht ein Einleitungsbeschluss aus 2012 zur Umstellung auf die neue BauNVO, um großflächigen Einzelhandel zu verhindern. Dies wurde seitdem nicht weiter verfolgt, da kein konkreter Handlungsbedarf bestand und andere B-Plan-Änderungsverfahren vorrangig zu bearbeiten waren.

Die Umstellung des B-Planes auf eine neue Baunutzungsverordnung, um großflächigen Einzelhandel zu verhindern, kann zeitnah nicht abgeschlossen werden, da neben der Einzelhandelsthematik auch alle anderen planungsrelevanten Themen bearbeitet werden müssen, was aufgrund der Gemengelagenproblematik (Nähe zur MVA) mit einem unverhältnismäßig hohen Personal- und Kostenaufwand verbunden ist.

Bei der Überprüfung der Verträglichkeitsanalyse des Antragstellers und unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen kommt die Fachverwaltung zu einem kritischeren Ergebnis. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weitere Verkaufsflächenerweiterungen ansässiger Betreiber angekündigt sind und die Gesamtwirkung negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

Gleichfalls ist zu attestieren, dass eine Ablehnung vergleichbarer Anträge mittlerweile



grundsätzlich beklagt werden und die Verfahren erfahrungsgemäß nur schwer zu gewinnen sind, da auch die Gerichte oft zu einer Entscheidung kommen, die vor dem Hintergrund der Einzelhandelskonzepte und planungsrechtlichen Vorgaben nur schwer nachvollziehbar sind. Mit dieser Situation haben zunehmend alle Kommunen zu kämpfen, die eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung verfolgen.

Das Prozessrisiko bei einer Ablehnung mit Bezug auf das Einzelhandelskonzept ist in diesem Falle besonders hoch, da der zentrale Versorgungsbereich vergleichsweise klein ist und keine weiteren Entwicklungsflächen bietet. Um die einzige Potenzialfläche hatte sich der Antragsteller nachweislich vergeblich bemüht.

Der geplante Standort für den Discounter liegt zwar außerhalb des ZVB's, ist aber als integrierte Lage innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches zu beurteilen. Er stützt damit die wohnortnahe Grundversorgung.

Ungelöst ist jedoch das Problem, wie mit ähnlichen Anfragen im Umfeld des geplanten Standortes zukünftig umgegangen werden kann.

Es scheint ratsam, bei integrierten Standorten die jeweilige örtliche Versorgungssituationen und die prognostizierten Auswirkungen im Einzelfall zu prüfen und gegebenenfalls mitzutragen. Verkaufsflächenerweiterungen an nicht integrierten Standorten sollten jedoch äußerst restriktiv behandelt werden, um den übergeordneten Zentrenschutz nicht weiter zu konterkarieren.

Desweiteren ist zu prüfen, ob an der Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich auch ohne die derzeit nicht verfügbare Potenzialfläche zukünftig festgehalten werden soll.

Gemäß Einzelhandelserlass ist eine großflächige Einzelhandelsansiedlung außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche der Bezirksregierung vorzulegen.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Abwägung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Genehmigung für den geplanten Neubau des Aldi-Marktes erteilt werden sollte.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Thomas Grothe
Technischer Beigeordnete

gez. Barbara Hammerschmidt
Fachbereichsleiterin



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

