



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² am Gotenweg.

Hier: Zustimmung der Bezirksvertretung Hohenlimburg zur Ausnahme von der Veränderungssperre.

Beratungsfolge:

02.05.2018 Bezirksvertretung Hohenlimburg

09.05.2018 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hohenlimburg

Beschlussvorschlag:

1. Die Bezirksvertretung Hohenlimburg stimmt der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 Auf dem Somborn 3. Änderung gem. § 14 Abs. 2 BauGB in Bezug auf das Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit 1.300 m² Verkaufsfläche, Gotenweg 9, unter der unten genannten Voraussetzung zu.

Voraussetzung ist die Bereitschaft des Investor, rechtsverbindlich sicherzustellen, dass die Einzelhandelsflächen des ehem. Schlecker- und des Netto-Marktes am Alemannenweg 21 dauerhaft aufgegeben werden und die Einzelhandelsflächen Gotenweg 7 (zurzeit Kik und Lidl), auf maximal 1.350 m² Verkaufsfläche eingeschränkt wird (davon maximal 700 m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der Hagerer Liste).

2. Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt diese Entscheidung zur Kenntnis.



Kurzfassung

Ein Investor plant auf dem Grundstück Gotenweg 9 (Federnfabrik Ecke Alemannenweg) die Errichtung eines Ladenlokals, um den benachbarten Lebensmittel-Discounter (Lidl) dorthin mit vergrößerter Verkaufsfläche zu verlagern.

Dem steht jedoch eine im Jahr 2015 beschlossene Veränderungssperre entgegen, von der eine Ausnahme erteilt werden müsste. (s. Anlage)

Da es sich um einen Vorgang von städtebaulicher Bedeutung für den Stadtbezirk handelt, wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre nur mit Zustimmung der Bezirksvertretung Hohenlimburg gewährt, um dann die Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) positiv bescheiden zu können.

Begründung

Das von der BV Hohenlimburg und vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat zum Ziel, die Zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken. Als solche wurden die Hohenlimburger Innenstadt als auch der Zentrale Versorgungsbereich Elsey festgelegt. Durch Fehlentwicklungen der Vergangenheit hat sich aber auch außerhalb dieser Zentralen Versorgungsbereiche in erheblichem Maße Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt. Hierzu zählt auch der Bereich Elsey Straße/Gotenweg.

Das vorhandene Planungsrecht, das noch aus den 60er-Jahren stammt, konnte diese Entwicklung nicht steuern, da Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels damals noch nicht getroffen wurden. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt hier, einen weiteren Zuwachs von Einzelhandelsflächen zu vermeiden. Die Neuordnung des Planungsrechts zur Steuerung der Einzelhandelsenwicklung muss aber die bestehenden Eigentums- und Nutzungsrechte (Bestandsschutz) beachten, d.h. die bestehenden Baugenehmigungen für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden auch durch einen neuen Bebauungsplan nicht aufgehoben.

Vor diesem Hintergrund und dem Interesse eines Eigentümers am Standort Gotenweg einen neuen Lebensmitteldiscounter sowie ursprünglich einen Drogeriemarkt zu errichten und im Gegenzug auf genehmigte und tlw. noch betriebene Einzelhandelsflächen an anderer Stelle im Plangebiet zu verzichten (Netto und Schlecker), hat sich die BV Hohenlimburg in der Vergangenheit mehrfach mit diesem Thema beschäftigt.

Als Kompromisslösung wurde auch von der CIMA als Verfasser des Einzelhandelskonzepts eine Lösung mitgetragen, die in der Gesamtbetrachtung der neuen und rechtssicher aufzugebenden Einzelhandelsflächen keine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche beinhalten würde. Die ursprünglich vom Investor beabsichtigte Kombination mit einem Drogeriemarkt, für die eine positive



Verträglichkeitsstudie des Gutachterbüros BBE vorlag, wurde zwischenzeitlich vom Investor zurückgezogen und durch ein Konzept ersetzt, das den Neubau des Lebensmitteldiscounters LIDL auf dem Gelände der ehemaligen Federnfabrik, die Vergrößerung des bestehenden KIK und die Nachnutzung des leerfallenden LIDL durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorsieht.

Die BV Hohenlimburg hatte die Verwaltung damit beauftragt, in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg und dem RVR eine planungsrechtliche Lösung zu finden, die die Eckpunkte des beschriebenen Kompromissvorschlages, d.h. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des LIDL-Marktes ohne Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche aufgrund der Aufgabe bestehender Nutzungsrechte am Alemannenweg, umsetzt. Dieser Lösungsweg ist mittlerweile als gescheitert anzusehen, da eine bilanzierende Betrachtung zukommender und wegfallender Einzelhandelsflächen nicht möglich ist. Ohne eine solche bilanzierende Betrachtung liegt jedoch durch den Neubau des LIDL auf dem Gelände der ehemaligen Federnfabrik eine erhebliche Vergrößerung der Verkaufsfläche vor, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig ist. Hierfür liegen jetzt abschließende Stellungnahmen der Bezirksregierung und des RVR vor. Der Auftrag der BV Hohenlimburg hat sich somit als nicht umsetzbar erwiesen.

Vor diesem Hintergrund hat der Investor nunmehr eine Bauvoranfrage eingereicht, die die Inhalte des Kompromissvorschlages aufgreift (Neubau des Lebensmitteldiscounters LIDL auf dem Gelände der ehemaligen Federnfabrik, die Vergrößerung des bestehenden KIK und die Nachnutzung des leerfallenden LIDL durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) und in Ergänzung den Verzicht auf die genehmigten Nutzungsrechte für Einzelhandel bei den Objekten (Netto und Schlecker) mit beinhaltet.

Beurteilungsgrundlage für diesen Antrag ist der rechtskräftige B-Plan Ho Nr. 1 Auf dem Somborn, der eine solche Nutzung zulässt. Zugleich wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt, mit dem Hinweis, dass die beantragten Nutzungen, den mit der Aufstellung des B-Planes Nr.7/14 verfolgten Planungszielen entsprechen würden und darüber hinaus die Aufgabe bestehender Nutzungsrechte eine Ausnahme von der Veränderungssperre rechtfertigen würde.

Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme von der Veränderungssperre (s. Anlage) unter der Voraussetzung der rechtsverbindlichen Sicherstellung der zugesagten Rahmenbedingungen zu erteilen.

Maßgeblich für diese Empfehlung ist die Abwägung folgender Beurteilungskriterien:

Pro:

- Die beantragten Nutzungen entsprechen den bislang abgestimmten Inhalten, die auch Grundlage für den Beschluss der BV Hohenlimburg waren (keine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche durch Aufgabe bestehender Nutzungsrechte, Verzicht auf den Drogeriemarkt).



- die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes werden nicht verworfen, sondern unter Abwägung mit den vorhandenen Eigentumsrechten im Wege einer Kompromisslösung verfolgt: keine Vergrößerung der Gesamtverkaufsflächen, Neuordnung durch Konzentration an einem Standort, Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Sortimente. Es findet keine Verschlechterung statt. Schlimmeres wird verhindert.

Contra:

- die Genehmigung über einen zwar rechtskräftigen aber nicht mehr den heutigen Planungszielen und darum auch zu überarbeitenden Bebauungsplan stellt auch im Hinblick auf die intensiv geführten Gespräche mit der Bezirksregierung und dem RVR eine mögliche Belastung der bisherigen, vertrauensvollen Zusammenarbeit der Behörden dar.
- Diese Entscheidung könnte die Chancen auf die Gewinnung von Fördermitteln zur Aufwertung der Hohenlimburger Innenstadt zukünftig schmälern.
- Die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre bildet die Gefahr der Bildung eines Präzedenzfalls für mögliche zukünftige Anträge vergleichbarer Art.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung beruht auch auf der zwischenzeitlich erfolgten juristischen Einschätzung unter Berücksichtigung der maßgeblichen Rechtsprechung, die die Frage der Steuerung des Einzelhandels als Grundzug der Planung einstuft, was in der Konsequenz einen qualifizierten Bebauungsplan voraussetzt. Vor diesem Hintergrund wäre die geplante Umstellung des B-Planes Nr.1 auf die neue BauNVO und die rein textliche Formulierung von Festsetzungen für den Einzelhandel nicht möglich, ohne zugleich alle anderen Inhalte dieses alten Bebauungsplanes aufzugreifen und vor dem Hintergrund der aktuellen Planungs- und Umweltgesetze neu zu definieren. Angesichts der bestehenden Gemengelagen zwischen Industrie (GI) und Wohnen (WA) wäre dies eine große Herausforderung, die an den zeitlichen (Ablauf der Veränderungssperre), finanziellen (Kosten für Umweltbericht incl. aller erforderlichen Gutachten) und personellen Ressourcen (Arbeitsprogramm des FB 61) scheitern würde.

Anlagen

- Antrag auf Vorbescheid vom 10.04.2018
- Lageplan zum Antrag
- Veränderungssperre (Beschlussvorlage, Satzung, Geltungsbereich)



Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Thomas Grothe (Technischer Beigeordneter)



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

61

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
