

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 Hagener 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 Elseyer 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 Einzelhandelsentwicklung 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 Drogeremarkt 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 Drogeremarkt, 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 hinzukommender 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 Drogeremarkt).

- 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**

Amt/Eigenbetrieb:

61

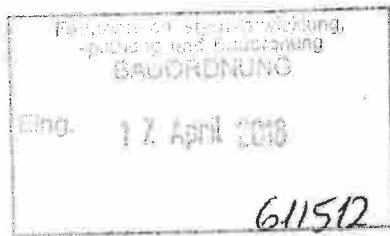
Stadtsyndikus

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**



Dr. Unland

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
Bauordnungsamt
Frau Diez
Rathausstraße 11
58095 Hagen

Katrin Thiele
Cornelia Lichtenfeld
0251-4848854

1369/12UA

10.04.2018

Berlet Hausverwaltung KG /. Stadt Hagen
Bauvoranfrage: Errichtung eines Lebensmittelmarktes
Hagen-Hohenlimburg, Gotenweg 7/9
Hier: Nachgereichte Bauvorlagen
Ihr Zeichen: 61/512

Sehr geehrte Frau Diez,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der **Anlage** übersenden wir die überarbeiteten Bauvorlagen zu dem Bauvorbescheidsantrag unserer Mandantin für Errichtung eines neuen **LIDL-Lebensmittelmarktes** mit 1.300 qm Verkaufsfläche auf dem Grundstück Gotenweg 7/9 in **Hagen-Hohenlimburg**.

Die Stadt und die ██████████ stehen seit dem Jahr 2014 in Verhandlungen über dieses Vorhaben. Im Kern geht es darum, den ebenfalls auf dem Grundstück Gotenweg 7 befindlichen und nicht mehr zeitgemäßen **Bestands-LIDL-Lebensmittelmarkt** mit 1.000 qm Verkaufsfläche (einschließlich Backshop) durch den neuen Markt auf dem Gelände der ehemaligen Federnfabrik zu ersetzen. In den letzten Besprechungen in dieser Angelegenheit zwischen Vertretern der **Stadtverwaltung** (Frau Hammerschmidt, Herr Bleja, Herr Plewe, Frau Jacobs) und unserer Mandantin am 18.7. und 7.12.2017 bestand Konsens, die entsprechende Bauvoranfrage für den neuen LIDL-Markt nunmehr zu stellen und die politischen Gremien hierüber entscheiden zu lassen.

Der Bauvorbescheidsantrag ist positiv zu bescheiden, weil das Vorhaben dem **Bauplanungsrecht** entspricht:

1. Der geltende Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Somborn“ setzt für das **Vorhabengrundstück** ein Gewerbegebiet fest. Auf den aus dem Jahre 1965 stammenden Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung von 1968 anwendbar. Gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1968 sind in Gewerbegebieten auch großflächige **Einzelhandelsbetriebe** zulässig, solange sie sich nicht als Einkaufszentren oder als **Verbrauchermärkte** zur vorwiegend **übergemeindlichen** Versorgung darstellen. Bei dem vorliegend beantragten LIDL-Markt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der weder ein **Einkaufszentrum** darstellt noch vorwiegend der **übergemeindlichen** Versorgung dient. Das Vorhaben ist daher bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Dem Genehmigungsanspruch steht auch nicht die zur Verhinderung eines anderen Vorhabens aufgestellte **Veränderungssperre** für den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** „Auf dem Somborn“ 3. Änderung vom 18.06.2015 entgegen. **Entwicklungsziel** der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg auf dem Somborn ist die Umstellung des Bebauungsplanes auf die BauNVO aus dem Jahr 1990, und damit der grundsätzliche Ausschluss von großflächigen **Einzelhandelsbetrieben** außerhalb von Kerngebieten und **entsprechenden** Sondergebieten.
 - a) Gem. § 14 Abs. 2 BauGB kann von einer **Veränderungssperre** eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Mit einer Ausnahme wird eine Regelung für solche Einzelfälle getroffen, in denen der Sicherungszweck der – abstrakt generellen – **Veränderungssperre** die mit ihr verbundenen Verbote nicht rechtfertigt. Veränderungen der planerischen Absichten während des Zeitraums der **Veränderungssperre** sind zu beachten. Die Zulassung einer Ausnahme ist daher nicht statisch anhand der Plankonzeption im Zeitpunkt der Zulassung des Erlasses der **Veränderungssperre** zu messen, vielmehr ist das jeweilige **Planungsstadium** zu berücksichtigen.

- b) Gemessen hieran ist es vorliegend **ermessensfehlerfrei**, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen:

Der Rat der Stadt hat am 15.05.2014 nicht nur den – durch die **Veränderungssperre** abgesicherten – Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Somborn“ eingeleitet, mit dem großflächiger Einzelhandel durch Umstellung auf die zurzeit gültige BauNVO geregelt werden soll, sondern zugleich einen **Aufstellungsbeschluss** für das **Bebauungsplanverfahren 7/14** gefasst. Mit Letzterem soll eine Konzentration großflächiger Bestandseinzelhandelsbetriebe im Bereich Auf dem Somborn erreicht werden. Darüber hinaus hat der Rat am 26.02.2015 beschlossen, dass der **Geltungsbereich** des in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplanes** Nr. 7/14, Sondergebiet im Bereich Elseyer Straße / Gotenweg um das jetzige Vorhabengrundstück (ehemalige Federnfabrik) am Gotenweg erweitert werden soll. In der **Begründung** zum **Aufstellungsbeschluss** vom 26.02.2015 ist das Planungsziel wie folgt umrissen:

„Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels in Hohelimburg geschaffen werden.

Dazu wurden im Mai 2014 gleichzeitig das Bebauungsplanverfahren Nr. 7/14 zur Festsetzung eines Sondergebietes und das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf dem Somborn“ eingeleitet. Während im Sondergebiet der Bestand von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gesichert werden soll, soll in den benachbarten Bereichen im Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Somborn“ der großflächige Einzelhandel durch Umstellung auf die zurzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) ausgeschlossen werden. Die dadurch bewirkte Konzentration des Einzelhandels auf das Sondergebiet entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen aus dem Jahr 2009.

Nun sollen weitere Verkaufsflächen von einem Gewerbegebiet am Alemannenweg (Bebauungsplan Nr. 8) in das Sondergebiet verlagert werden. Für die dazu notwendige Erweiterung des Sondergebietes wird das Grundstück der ehemaligen Federnfabrik einbezogen.

Da die alten Einzelhandelsstandorte aufgegeben und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, bleibt die Summe der bestehenden Verkaufsflächen des Einzelhandels gleich.

Mit der Beseitigung der alten Federnfabrik wird außerdem ein städtebaulicher Missstand am Alemannenweg behoben.“

Das **Vorhabengrundstück** ist somit nach den aktuellen planerischen Zielsetzungen der Stadt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Während nach dem geltenden Bebauungsplan großflächiger Einzelhandel noch fast im gesamten Bereich Auf dem Somborn zulässig ist, soll dieser zukünftig auf einige **Bestandsbetriebe** sowie das **Vorhabengrundstück** der ehemaligen Federnfabrik beschränkt werden.

Ob sich angesichts dieser planerischen Zielsetzungen die für den **Geltungsbereich** des Bebauungsplan Auf dem Somborn 3. Änderung beschlossene **Veränderungssperre** überhaupt wirksam auf das **Vorhabengrundstück** erstreckt, für das nach dem jüngeren Plankonzept des Bebauungsplanes Nr. 7/14 großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist, ist bereits fraglich. Jedenfalls aber kann eine Ausnahme von der **Veränderungssperre** erteilt werden. Dies schon deshalb, weil das Vorhaben vor dem Hintergrund des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2015 dem aktuellen Plankonzept der Stadt für das **Vorhabengrundstück** entspricht und ihm damit keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen.

- c) Das Vorhaben entspricht auch inhaltlich dem städtischen **Bündelungskonzept** für großflächigen Einzelhandel im Bereich „Auf dem Somborn“:

Der neue LIDL-Markt mit 1.300 qm Verkaufsfläche führt zu einer Konzentration und Verkleinerung der **Verkaufsflächen** für **zentrenrelevanten** Einzelhandel außerhalb des von der Stadt festgelegten zentralen **Versorgungsbereichs**. Zugleich übernimmt der Markt eine zeitgemäße Nahversorgungsfunktion:

Der neue LIDL-Markt auf dem Grundstück Gotenweg 9 ersetzt den angrenzenden Bestands-LIDL-Markt mit etwa 1.000 qm Verkaufsfläche auf dem Grundstück Gotenweg 7. Zudem ist unsere Mandantin bereit, in dem heutigen LIDL-Markt am Gotenweg 7 auf einer reduzierten Verkaufsfläche von 650 qm zukünftig keinen zentrenrelevanten Einzelhandel mehr anzubieten. Im **Bestands-KiK-Textilmarkt** kann auf einer Verkaufsfläche von max. 700 qm weiterhin zentrenrelevanter Einzelhandel angeboten werden, nicht jedoch in Form eines Drogerie- oder Lebensmittelmarktes. Weiter ist unsere Mandantin bereit, am **Alemannenweg** den Netto-Markt mit 800 qm Verkaufsfläche aufzugeben und auf die Fortführung des dortigen **Drogeremarktes** mit 350 qm (ehemals Schlecker) zu verzichten.

Der **zentrenrelevante** Einzelhandel außerhalb des von der Stadt festgelegten zentralen Versorgungsbereichs wird damit in Summe um 700 qm Verkaufsfläche verkleinert. **Rechtstechnisch** lässt sich dies durch Bedingungen zum **Bauvorbescheid** für den neuen LIDL-Markt sicherstellen. Dieser kann einerseits unter die aufschiebende Bedingung gestellt werden, dass auf die Baugenehmigung für den **Schlecker-Markt** verzichtet wird; andererseits kann eine auflösende Bedingung aufgenommen werden, die greift, wenn auf die **Baugenehmigung** für den Netto-Markt, den LIDL-Bestandsmarkt und den **KiK-Textilmarkt** nicht spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des neuen LIDL-Marktes verzichtet wird, wobei im bisherigen **KiK-Textilmarkt** zentrenrelevanter Einzelhandel ohne Lebensmittel und Drogerie (bis 700 qm **Verkaufsfläche**) sowie im **LIDL-Bestandsmarkt** nicht **zentrenrelevanter** Einzelhandel (bis zu 650 qm **Verkaufsfläche**) weiterhin betrieben werden dürfen. Für die Stadt ist damit sichergestellt, dass die zukünftigen **zentrenrelevanten Einzelhandelsverkaufsflächen** ihrer Summe nach hinter dem heutigen Bestand zurückbleiben und sie überhaupt in die Lage versetzt wird, die Situation „Auf dem Somborn“ planerisch zu steuern.

Ferner stellt der neue LIDL-Markt bereits insofern einen Kompromiss dar, als dass dieser von unserer Mandantin ursprünglich mit 1.500 qm Verkaufsfläche geplant war und daneben noch ein Drogeremarkt mit 850 qm Verkaufsfläche errichtet werden sollte (was unter dem geltenden Bebauungsplan beides zulässig wäre). Nach jahrelangen Verhandlungen stellt der neue LIDL-Markt

mit 1.300 qm Verkaufsfläche den **Mindestkompromiss** dar, den unsere Mandantin mitzugehen bereit ist. Dem entsprechend wird der neue LIDL-Markt auch von der BV Hohenlimburg unterstützt (BVHO Beschluss v. 31.08.2016).

Schließlich hat die im Zuge des **Aufstellungsverfahrens** für den Bebauungsplan Nr. 7/14 beauftragte **Auswirkungsanalyse** der BBE Köln von März 2016 nachgewiesen, dass die Erweiterung des LIDL-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale **Versorgungsbereiche** hat. Die **Auswirkungsanalyse** kommt zu folgendem Ergebnis (S. 43):

„Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch (...) die Erweiterung und die Verlagerung des Lidl-Marktes – trotz der nicht-integrierten Lagen – keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Hagen sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.“

Dieses Ergebnis drängt sich bereits angesichts dessen, dass im Gegenzug zur Realisierung des LIDL-Marktes **zentrenrelevante Einzelhandelsfläche** in deutlich größerem Umfang aufgegeben wird, auf.

Vor diesem Hintergrund beantragen wir hiermit für den LIDL-Markt eine Ausnahme von der **Veränderungssperre**.

3. Keine Rolle spielen in diesem **Zusammenhang** die von der **Bezirksregierung** (zu Unrecht) als kritisch erachteten Ziele der Raumordnung aus dem **Landesentwicklungsplan NRW**.
- a) Aktuell beurteilt sich die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** des neuen LIDL-Marktes ausschließlich auf Grundlage des rechtskräftigen **Bebauungsplanes** „Auf dem Somborn“ (s.o.: 1.) sowie anhand der Ausnahmemöglichkeit im Hinblick auf die **Veränderungssperre** (s.o.: 2.). Die Ziele der Raumordnung haben dagegen für die Frage der Genehmigungsfähigkeit des LIDL-Marktes keine unmittelbare Bedeutung, da sie „lediglich“ eine **Zielanpassungsverpflichtung** auf

Bauleitplanebene auslösen, nicht jedoch dem Vorhaben auf Genehmigungsebene entgegengehalten werden können.

- b) Davon abgesehen stehen die Ziele der Raumordnung auch ihren Wertungen nach der Genehmigung des neuen LIDL-Marktes nicht entgegen. Das in Rede stehende Ziel 2 des LEP (Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen) greift aufgrund folgender Ausnahmebestimmung nicht:

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Verlagerung 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 und*
- *Die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahmen Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht beeinträchtigt werden.“*

Für den Lebensmitteldiscount-Markt sind diese Ausnahmeveraussetzungen gegeben: Eine Verlagerung des LIDL-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich Hohenlimburgs ist aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte sowie vorhandenen Einzelhandelsmärkte im zentralen Versorgungsbereich lassen eine weitere Ansiedlung nicht zu. Am Standort Gotenweg dient der LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² zu weiten Teilen der Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere. Diese Situation wird sich zukünftig verstärken, da der Regionalplan für das betroffene Gebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vorsieht. Die Stadt wird daher um eine Anpassung ihres Flächennutzungsplanes, der gewerbliche Bauflächen darstellt, nicht umhinkommen, so dass perspektivisch weitere Wohnbauentwicklungen im Umfeld des Gotenwegs zu erwarten sind. Für diesen sind die Zentrale Versorgungsbereiche werden nach der Auswirkungsanalyse der BBE

nicht beeinträchtigt. Letztere spricht sich daher auch zu Recht nicht gegen eine Ausnahme nach Ziel 2 für den neuen **Lebensmitteldiscounter** aus (s. S. 44 ff.).

Daneben greift vorliegend als weitere Ausnahme Ziel 7 des LEP NRW:

„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. (...).

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch die Gemeinde erfolgt.“

Hierzu vertritt die **Bezirksregierung**, dass vorhandene Standorte dann als Sondergebiet festgesetzt werden könnten, wenn die Verkaufsfläche auf den baurechtlichen Bestandsschutz begrenzt sei. Außerdem seien geringfügige Erweiterungen nur bis ca. 10 % der bestehenden Verkaufsfläche zulässig.

Diese Beschränkungen folgen in der genannten Strenge jedoch weder aus dem Wortlaut des Ziels noch aus dessen Begründung: Nur „*in der Regel*“ ist eine Begrenzung auf den baurechtlichen **Bestandsschutz** erforderlich, so dass – wie vorliegend beabsichtigt – ausnahmsweise auch Verlagerungen eines **Einzelhandelsbetriebes** in Frage kommen, zumal wenn sie – wie vorliegend – auf das unmittelbar angrenzende **Nachbargrundstück** erfolgen. Auch gibt es für das zulässige Maß der Erweiterung kein festes Maß. Die von der **Stadtverwaltung** genannte Beschränkung auf 10 % folgt weder aus den Zielen der Raumordnung selbst noch aus deren Begründung. In den Erläuterungen zu Ziel 7 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel ist vielmehr ausgeführt:

*„Die Entscheidung, was „geringfügig“ ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen **Beeinträchtigung** ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.“*

Auch insoweit lassen die Ziele der Raumordnung daher durchaus Raum für Interpretationen. Vorliegend spricht entscheidend für eine bloß geringfügige Erweiterung, dass der im Eigentum unseres Mandanten stehende Netto-Markt am Alemannenweg (800 qm Verkaufsfläche) sowie der LIDL-Bestandsmarkt (1.000 qm Verkaufsfläche) im Gegenzug zur LIDL-Erweiterung aufgegeben werden, so dass sich die Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter im Bereich Gotenweg / Elseyerstraße um 500 qm verringert. Ohne einen entsprechenden Konsens mit der Stadt werden der Netto-Markt und der LIDL-Bestandsmarkt nicht aufgegeben werden. Die LIDL-Erweiterung stellt sich daher bei einer an Sinn und Zweck der Ziele der Raumordnung orientierten Auslegung höchstens als „geringfügige“ Erweiterung dar.

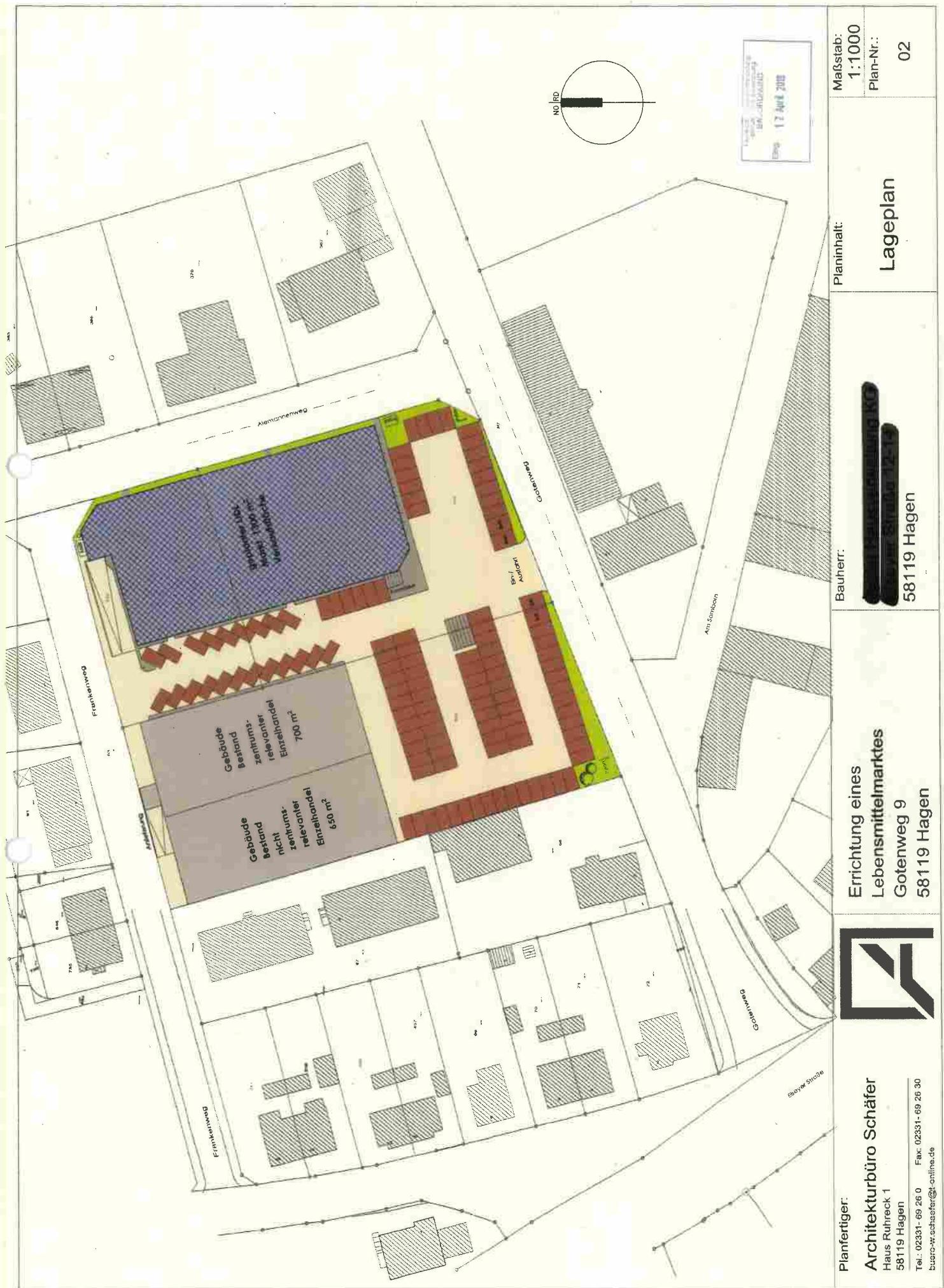
Im Ergebnis liegt es nunmehr letztlich in der Hand des Rates der Stadt Hagen, ob die beantragte Ausnahme von der Veränderungssperre für den neuen LIDL-Markt erteilt wird. Ohne dem kann es die beabsichtigte Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die geplanten Sondergebietsstandorte allerdings nicht geben. Auch müssten die umliegenden Wohngebiete auf absehbare Zeit auf eine angemessene Nahversorgung verzichten.

Mit dem neuen LIDL-Markt ist eine planerische Perspektive eröffnet, die der von der Bevölkerung gewollten Absicherung des LIDL-Standortes am Gotenweg ebenso gerecht wird, wie dem Anliegen, mehr zentrenrelevanten Einzelhandel Auf dem Somborn zu verhindern. Das aufgezeigte Vorgehen führt zu einer deutlichen Verringerung der Verkaufsfläche an nicht integriertem Standort. Im Ergebnis wird aus Sicht der Hohenlimburger Innenstadt eine Verbesserung der Situation erreicht, die ohne einen solchen Kompromiss nicht erreicht werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Unland
Rechtsanwalt





ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich h des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn 3. Änderung

Beratungsfolge:

20.05.2015 Bezirksvertretung Hohenlimburg

16.06.2015 Stadtentwicklungsausschuss

18.06.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn 3. Änderung in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachen-Nr.: 0373/2015 ist.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.

Begründung:

Vorbemerkung:

Die Entscheidungen über die Bauvoranfragen Planungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters AZ: 4/63/A/0046/14 und eines Drogeremarktes AZ.:4/63/0047/14 wurden mit Schreiben vom 20.8.14 bis zum 18.8.15 ausgesetzt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.5.14 die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn gemäß § 13 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 6.6.14 im Amtsblatt beschlossen.

Entwicklungsziel der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn:

Der Rat der Stadt Hagen hat im Jahr 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Dieses definiert die Leitvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Hagener Stadtgebiet. Ziel des Konzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten. Sowohl die Novellierung des BauGB als auch des Landesentwicklungsprogramms sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. in den dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind, sofern sie hauptsächlich zentrenrelevante Waren anbieten.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, eine Überprüfung der Bebauungspläne im gesamten Bereich der Elseyer Straße im Sinne der Grundsätze und Ziele dieses Konzeptes durchzuführen. Dabei soll geprüft werden inwiefern ein Ausschluss des Einzelhandels zum Schutz vor allem zentraler Versorgungsbereiche in Hohenlimburg erforderlich ist.

Es soll keine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen, insbesondere nicht mit nahversorgungsrelevanten und zentenschädlichen Sortimenten ermöglicht werden.

Mit der Änderung/Anpassung dieser Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO aus dem Jahr 1990, d.h., mit dem Ausschluss bzw. der Einschränkung von zentenschädlichen Einzelhandelsnutzungen, sollen die Versorgungsbereiche Stadtbezirkszentrum Hohenlimburg und das Stadtteilzentrum Elsey gestärkt werden. Die wenigen vorhandenen Gewerbeflächen sollen für originär gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden.

Zur Stärkung der zwei o.g. Zentren ist auch eine vergleichbare Regelung zum Umgang mit den Einzelhandelsflächen in Mischgebieten erforderlich.

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn 3. Änderung ist somit erforderlich.

S A T Z U N G vom.....

über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn 3. Änderung

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Anordnung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.5.2014 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn beschlossen. Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich dieses zu ändernden Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2 Geltungsbereich

Die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn. Er ist insoweit Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist außerdem in einem Lageplan (M 1:1000) festgelegt, der während der Dienststunden beim Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Verwaltungsgebäude D, Rathausstraße 11, Zimmer 204a eingesehen werden kann.

§ 3 Verbote und Ausnahmen

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
3. Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:
 - a) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind;
 - b) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 4 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Sie endet, wenn die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten.

Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich
des aufzustellenden Bebauungsplanes
Hohenlimburg Nr. 1 "Auf dem Somborn" 3. Änderung

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung

Drucksachen-Nr. 0373/2015

