



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

30 Rechtsamt

Betreff:

Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB
für das Vorhaben GWG-Block 1 Wehringhausen
Karree Lange Str. / Gustavstr. / Minervastr. / Ewaldstr.
Errichtung einer KiTa und eines großflächigen Einzelhandels (Discounter)

Beratungsfolge:

04.12.2018 Stadtentwicklungsausschuss
12.12.2018 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Ergebnis der Prüfung einer Entwicklung des GWG-Karrees nach § 34 BauGB wird zur Kenntnis genommen.



Vorlauf

Schon im ersten integrierten Handlungskonzept für Wehringhausen im Jahre 2008 ist der Eigentümer / Antragsteller von Block 1 mit der Absicht des Rückbaus des Wohnblocks auf die Planungsverwaltung zugekommen. Dabei war ein Teilerhalt des Wohnblocks (Sanierung zur besseren Vermietbarkeit durch Anpassung an heutige Wohnstandards) als auch ein Komplettabriss, Gegenstand der Gespräche. In diesem Zusammenhang war auch immer das Angebot an die GWG unterbreitet worden, mit Hilfe von Planungsmitteln, eine oder mehrere Alternativen durch Architekten und Planer im Wettbewerb prüfen zulassen.

Die Verwaltung hat in der Folge auch den Bedarf für eine KiTa bestätigt, als auch die Ergänzung des Nahversorgungsangebotes für Wehringhausen, vorbehaltlich eines noch zu erstellenden Gutachtens, als möglich erachtet.

Die Beachtung städtebaulicher Vorgaben / Rahmenbedingungen wurde dem Eigentümer / Antragsteller in einem Steckbrief dargelegt. Zu diesem Zeitpunkt sind noch keine Bauvorlagen eingereicht worden.

Durch die in der Presse vorgetragene Absicht den Wohnblock abzureißen, ist in der Bevölkerung ein erhöhter Informations- und Diskussionsbedarf entstanden, so dass am 01.03.2018 im Paulus-Gemeindezentrum in Wehringhausen eine Bürgerinformationsveranstaltung mit ca. 120 interessierten Bürgern und Bürgerinnen stattgefunden hat und in der Folge eine intensive Beratung in den politischen Gremien. Zu diesem Zeitpunkt hatte die GWG ihre Nachnutzungskonzeption auf Grundlage der städtebaulichen Vorgaben spezifiziert und öffentlich zur Diskussion gestellt: Die bestehende Bebauung ("Block 1") auf dem Areal zwischen Minerva-, Gustav-, Lange- und Ewaldstraße soll abgerissen und ersetzt werden. Entlang der Langestraße ist eine zweigeschossige Kindertagesstätte mit sechs Gruppen, eine Grünanlage sowie entlang der Minervastraße ein großflächiger Lebensmitteldiscounter (> 799 m² Nahversorger für Wohngebiete) mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche geplant (Pläne liegen bis lang nicht vor).

Der Auftrag aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.03.2018 lautet, das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zielführend zu bearbeiten und zeitnah zum Abschluss zu bringen. Der Empfehlung der BV Mitte, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, wurde nicht gefolgt. Ein Bebauungsplanverfahren nimmt wesentlich mehr Zeit in Anspruch als ein Baugenehmigungsverfahren, ein Bebauungsplanverfahren stellt sich zeit- und kostenintensiver dar.

Planungsrechtliche Prüfung

Für die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens nach § 34(1) Baugesetzbuch (BauGB) ist ausschlaggebend, ob sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es geht bei der Prüfung lediglich um die Frage, ob das Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Art der Nutzung nach § 34 BauGB zulässig ist.



Während die Genehmigungsfähigkeit der KiTa nach § 34(2) BauGB im WA-Gebiet sich als unproblematisch erweist, da dieser Teil des Grundstücks einem WA-Gebiet nach § 4 BauNVO eindeutig zuzuordnen ist, stellt die Festlegung der maßgeblichen Gebietskategorie für den großflächigen Einzelhandel die eigentliche Herausforderung dar. Es handelt sich hier um eine schwierige Grundstückssituation. Hier ist fachlich zu prüfen, ob eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 (1) BauGB - Gemengelage - oder § 34 (2) BauGB - Einstufung des Gebietes nach BauNVO - in Betracht kommt.

Der § 34 BauGB ist eine sog. Planersatzvorschrift und kein Gestaltungsparagraph. Bei widerstrebenden inhaltlichen Zielsetzungen muss zwingend ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden und zwar insbesondere dann, wenn bodenrechtlich beachtliche Spannungen durch die Verwirklichung eines Vorhabens zu erwarten sind. Das sind Spannungen, die potentiell ein Bedürfnis für eine ausgleichende städtebauliche Planung nach sich ziehen können.¹

Vom Grundsatz her ist die Genehmigungsfähigkeit eines großflächigen Einzelhandels auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zweifelhaft, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.²

Zur Betrachtung der **näheren Umgebung** / gegenüberliegenden Straßenseite gibt es aktuelle Rechtsprechung.³

Danach sind in Bezug auf das Einfügekriterium des § 34(1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung getrennt zu betrachten und abzuhandeln;
2. bei der Art der Nutzung ist der Kreis weiter zu ziehen und zu beurteilen, ob die Straße eine Zäsur darstellt und damit eine trennende Wirkung entfaltet;
3. die Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach Abriss des Baublocks und im "Rundumblick" unter Berücksichtigung schon vorhandener und erkennbarer und damit prägender großflächiger Einzelhandelsbetriebe.⁴

Die nachfolgende juristische Einschätzung bzgl. der KiTa und des großflächigen Einzelhandels wurde mit dem Rechtsamt abgestimmt.

Planungsrechtliche Betrachtung Neubau Kindertagesstätte

Gebietskategorie: Das Gebiet entspricht gem. § 34 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet und ist damit eindeutig einer Gebietseinstufung nach Baunutzungsverordnung zuzuordnen

¹ BVerwG, Urt. v. 17.06.1993 (4 C 17.91); OVG Münster, Urt. v. 25.04.2018 (7 A 165/16)

² VG Berlin, Urt. v. 28.06.2018, Az. 13 K 4.18

³ OVG Münster, Urt. v. 25.04.2018 (7 A 165/16); OVG Münster, Urt. v. 01.03.2017 (2 A 46/16); BVerwG, Beschl. v. 13.05.2014 (2 A 46.16); BVerwG, Urt. v. 08.12.2016 (4 C 5.14); OVG Münster, 02.12.2014 (2 A 1675/13); OVG Münster, Urt. v. 13.06.2007 (10 A 2439/06)

⁴ VG Düsseldorf, Urt. v. 26.01.2017 (9 K 730/16); BVerwG, Beschl. v. 10.03.1994 (4 B 50.94); BVerwG, Urt. v. 06.07.1984 (4 C 28.83); BVerwG, Beschl. v. 13.05.2014 (4 B 38.12) und v. 16.06.2009 (4 B 50.08); OVG Münster, Beschl. v. 30.05.2017 (2 B 144/17); OVG Hamburg, Urt. v. 28.02.2013 (2 Bf 17.11)



Einfügekriterium Art der Nutzung: eine Kindertagesstätte ist in einem WA-Gebiet nach § 4 BauNVO allgemein zulässig. Einfügekriterium Maß der Nutzung: die vorhandenen - und die Eigenart der näheren Umgebung prägenden Nutzungsmaße werden eingehalten. In Geschosszahl und Höhe fügt sich das Vorhaben in die Übergangszone zwischen viergeschossiger bis eingeschossiger Baustruktur ein.

Fazit KiTa

Die KiTa fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und ist in einem **allgemeinen Wohngebiet** nach § 34 (2) BauGB zulässig.

Planungsrechtliche Betrachtung Neubau Discounter

Gebietskategorie: Bei Betrachtung der maßgeblichen näheren Umgebung lässt sich das Vorhabengrundstück nach § 34 (1) BauGB nicht eindeutig einem Gebiet nach § 4 BauNVO zuordnen und ist deshalb als sog. Gemengelage (Grenzfall) ein-zustufen. Dies ist gängige Praxis bei Zweifeln an der Beurteilung der Umgebung und des Einfügens nach § 34 (1) BauGB⁵; bei einer Gemengelage gibt es zudem keinen Gebietserhaltungsanspruch.

Der großflächige Einzelhandel wäre in einem WA-Gebiet nach § 34 (2) BauGB unzulässig, hier müsste ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Einfügekriterium **Art der Nutzung:** Ohne Einbeziehung der nördlichen Seite der Minervastraße (mit dem dortigen REWE-Markt) ließe sich zunächst einmal wegen der einheitlichen, überwiegend vom Wohnen geprägten Nachbarschaft eine Einstufung als WA-Gebiet rechtfertigen und damit eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 (2) BauGB im Sinne WA. Ein großflächiger Einzelhandel wäre in einem WA-Gebiet nicht genehmigungsfähig. Bei der Beurteilung des Einfügens ist der Betrachtungsradius in Bezug auf die Art der Nutzung jedoch weiter zu ziehen. In die nähere Umgebung im Sinne des § 34 (1) BauGB sind nicht nur die Nachbargrundstücke einzubeziehen, sondern alle diejenigen Grundstücke, die sich auf die Ausführung des Vorhabens auswirken können. Somit können nicht nur von dem, was ich sehe, sondern auch von den Immissionen her die Grundstücke und Nutzungen auf der nördlichen Seite der Minervastraße nicht unberücksichtigt bleiben - hier entfaltet der bereits dort angesiedelte großflächige REWE-Markt eine prägende Wirkung (vergleichbare Nutzung mit entsprechender Vorbildwirkung).⁶

Da der Standort des geplanten Vorhabens ("nähere Umgebung") nicht eindeutig einem der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Baugebiete zuzuordnen ist, ist die Zulässigkeit nach der Art der Nutzung nach § 34 (1) BauGB als sog. **Gemengelage** zu beurteilen. Die Minervastraße wirkt bei Betrachtung der Art der Nutzung nicht als Zäsur und damit als nicht schneidend.

Eine anderslautende Rechtsprechung (ALDI- Markt in Kamp-Lintfort)⁷, wonach in Fällen, in denen die Bebauung auf sich gegenüberliegenden Straßenseiten unterschiedliche Nutzungsstrukturen aufweist, die gegenüberliegende Seite nicht in die

⁵ Hessischer VGH, Beschl. v. 15.10.2014 (3 TG 2938/04)

⁶ OVG Münster, Beschl. v. 19.09.2017 (2 A 1494/16)

⁷ OVG Münster, Ur. v. 25.04.2018 (7 A 165/16); VG Düsseldorf, Ur. v. 10.12.2015 (4 K 8009/14)



maßgebliche nähere Umgebung einzubeziehen sei, wurde gewürdigt, aber als nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar interpretiert. Im Urteil bezieht sich die Prüfung lediglich auf das Maß der baulichen Nutzung nicht auf die Art der baulichen Nutzung.

Im vorliegenden Fall geht es allerdings lediglich um die Prüfung der Art der baulichen Nutzung. Dies ist ein wesentlicher Aspekt zur Beurteilung einer <Gemengelage> nach § 34 (1) BauGB.

Die Minervastraße bildet aufgrund ihrer Größe, Beschaffenheit und Verkehrsbelastung nicht eindeutig und offensichtlich eine scharfe Trennungslinie ("Zäsur") zwischen der Wohnbebauung auf der südlichen und der gewerblichen und sonstigen Nutzungen auf der nördlichen Straßenseite. Dies gilt umso mehr von dem Zeitpunkt an, in dem der Wohnblock der GWG nach dessen Abriss an der Minervastraße nicht mehr existiert. Sodann wird für einen Betrachter nicht mehr erkennbar sein, dass die südliche Straßenseite ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist.

Einfügekriterium Maß der Nutzung: Bei der Beurteilung des Maßes der Nutzung lässt sich die nähere Umgebung auf die Betrachtung der unmittelbaren Nachbargrundstücke beschränken, ohne Einbeziehung der nördlichen Seite der Minervastraße (mit dem dortigen REWE-Markt). Die Minervastraße stellt eine Zäsur dar / hat eine schneidende Wirkung gegenüber den baulichen Strukturen auf der nördlichen Straßenseite. Der geplante Discounter fügt sich nach dem Maß der Nutzung ein, da er niedriger als der Bestand und die Nachbarbebauung konzipiert ist.

Einfügekriterium Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme / schädliche Auswirkungen / bodenrechtliche Spannungen: hier ist insbesondere die Beeinträchtigung durch Lärm bedingt durch einen vermehrten Zu- und Abgangsverkehr zu betrachten, aber auch mögliche schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche. Die Vorbelastung durch den bereits vorhandenen REWE-Markt ist entsprechend dagegen zu halten.

Bei einer maximal angenommenen Belastungszunahme (1.818 Fahrten/24h) werden die Straßenabschnitte mit ca. 5% zusätzlich belastet. Ausnahme ist die Ewaldstr.; als direkte Zufahrt ist hier die prozentuelle Belastungszunahme höher. Absolut gesehen werden die Belastungen auf den entsprechenden Straßenabschnitten nur geringe Auswirkungen auf den Verkehrsfluss haben.

Fazit Discounter

Aus der Tatsache, dass sich die maßgeblich zu betrachtende nähere Umgebung nicht eindeutig einer Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung zuordnen lässt, folgt die Einschätzung, dass sich der weitere geplante großflächige Einzelhandel an der Minervastraße nach § 34 (1) BauGB - Gemengelage - in die nähere Umgebung einfügt.

Die vom Vorhabenträger eingereichte Auswirkungsanalyse der BBE aus Juni 2018 legt für das Genehmigungsverfahren des großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 34 (1) BauGB ausreichend, schlüssig und "belastbar" dar, dass durch das Vorhaben keine städtebaulichen Konflikte ausgelöst werden. Bereits zum Antrag auf Vorbescheid ist eine Schallimmissionsprognose einzureichen. Es werden jedoch



aufgrund von Belastungsprognosen keine unlösbaren schädlichen Auswirkungen erwartet. Daher besteht auch gemäß § 34 (3) BauGB keine zwingende Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine Gesamtkoordination widerstrebender öffentlicher und privater Belange in einem förmlichen Planungsverfahren vornehmen zu können. Insofern ergeben sich auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung. I.R. des Baugenehmigungsverfahrens ist das Vorhaben gem. Einzelhandelserlass der Bezirksregierung Arnsberg vorzulegen.

Gesamtfazit

Unter der Prämisse, dass die beiden Vorhaben aus Stadtentwicklungssicht gewollt sind, wird eine Genehmigungsfähigkeit für die KiTa nach § 34(2) BauGB und für den Discounter nach § 34(1) BauGB gesehen, ggfls. in Kombination mit einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (z.B. zur Regelung eines öffentlich nutzbaren Grünflächenangebotes im Innenbereich als Ersatz für die entfallenen begrünten Innenhöfe oder zur Wahrung von Umsetzungsfristen nach Rückbau des Wohnblocks). Bodenrechtliche Spannungen mit der Folge, dass ein Planerfordernis besteht, sind nicht erkennbar, vorausgesetzt, dass die Zentrenunschädlichkeit gemäß § 34 (3) BauGB (Verträglichkeitsprüfung) gutachterlich belegt wird. Nach Angabe der GWG liegt dieses Gutachten bereits vor. Ein Gebietserhaltungsanspruch der Anlieger besteht nicht, wenn das Gebiet, links und rechts der Minervastraße als Gemengelage gemäß § 34 (1) BauGB klassifiziert wird.

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit Erlass einer Veränderungssperre, wie von der Bezirksvertretung Hagen Mitte vorgeschlagen, wäre hier nicht zielführend. Der Eigentümer kann nicht zur Umsetzung einer Angebotsplanung in einem klassischen B-Planverfahren verpflichtet werden. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan kann nur mit Zustimmung des Eigentümers erfolgen, da seinerseits alle Kosten übernommen werden müssen.

Empfehlung

Nach Abwägung aller planungsrechtlichen Belange empfiehlt die Verwaltung im Interesse einer zeitnahen, positiven, zukunftsweisenden Weiterentwicklung dieses Stadtraumes von Wehringhausen die beantragte Errichtung einer KiTa und eines großflächigen Einzelhandels (Discounter) auf dem Wege eines Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB konsequent und im Sinne des eingangs angesprochenen Beschlusses des StEA vom 20.03.2018 weiterzuverfolgen.

Anmerkung: Die vg. Entscheidungen sind durchweg zitiert nach JURIS.



Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Kurzerläuterung:

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Gez. Schulz
Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Gez. Winkler

Stadtsyndikus

/

Technischer
Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:
Gez. Vogeler

Gez. Bleja

Gez. Hammerschmidt

Amt/Eigenbetrieb:
61

30
VB 4

Gez. Eversberg

Gez. Huyeng

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

