

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

01 Stadtkanzlei

Beteiligt:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Betreff:

Anregungen/Beschwerden nach § 24 GO NRW: Bürgeranträge bzgl. der Bauabsichten für das Gebiet in Wehringhausen Karree Lange Str. / Gustavstr. / Minervastr. / Ewaldstr. (Vorhaben GWG-Block 1)

Beratungsfolge:

26.02.2019 Beschwerdeausschuss

Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss ergibt sich aus der Beratung.

Kurzfassung

Der Ausschuss für Anregungen, Beschwerden, Bürgerdienste und Ordnungspartnerschaften hat in seiner Sitzung vom 29.05.2018 zwei Anregungen zur Planung des Baublocks Lange Str. / Gustavstr. / Minervastr. / Ewaldstr. (Drucksachennummer: 0512/2018) zur Kenntnis genommen und zugestimmt, diese in den ISEK-Prozess einzuspeisen. Darüber hinaus wurde die Angelegenheit aufgrund des noch laufenden Verfahrens vom Ausschuss als 1. Lesung betrachtet und die Verwaltung gebeten, den Beschwerdeausschuss über die aktuellen Entwicklungen zu informieren.

Aufgrund der Bauabsichten der GWG sind weitere Anträge und Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen. Der Vorschlag der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB für das Vorhaben GWG-Block 1 Wehringhausen (Drucksachennummer: 0772/2018) und die daraufhin erfolgte Stellungnahme der Verwaltung (Drucksachennummer: 0103/2019) sind Bestandteil der Sitzung des Rates am 21.02.2019.

Vorlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte am 20.03.2018 die Verwaltung beauftragt, die Beurteilungsfähigkeit des Vorhabens der GWG fachlich zu prüfen und zeitnah ein Ergebnis vorzulegen. Es besteht die Möglichkeit Vorhaben nach § 34 BauGB (Bauen im unverplanten Innenbereich) oder § 30 BauGB (Aufstellung eines Bebauungsplanes) zu genehmigen. Der Empfehlung der BV Mitte, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde nicht gefolgt. Ein hierfür erforderliches Planverfahren bindet mehr zusätzliche personelle-, zeitliche und finanzielle Ressourcen als ein Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB.

Im weiteren Verlauf ist bei der Verwaltung am 07.11.2018 ein Antrag der GWG zum Abbruch sämtlicher Gebäude auf dem Areal und am 28.11.2018 ein weiterer Antrag zur Erteilung eines Bauvorbescheids mit der Frage eingegangen, ob die geplanten Vorhaben, Errichtung eines Lebensmittelmarktes und einer Kita, planungsrechtlich zulässig sind.

Die Bescheidung der Anträge wurde bis zur Ratssitzung am 21.02.2019 ausgesetzt.

Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB

Aufgrund des Auftrags des Stadtentwicklungsausschusses wurde von der Verwaltung eine rechtliche Überprüfung vorgenommen und das Ergebnis in einer Beschlussvorlage (Drucksachennummer: 0772/2018) dem Stadtentwicklungsausschuss am 04.12.2018 und der Bezirksvertretung Hagen-Mitte am 12.12.2018 vorgestellt.

In der Vorlage wird aufgezeigt, dass sowohl die Kindertagesstätte als auch der großflächige Lebensmitteldiscounter nach § 34 BauGB beurteilt werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei widerstrebenden inhaltlichen Zielsetzungen zwingend ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten ist. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn bodenrechtlich beachtliche Spannungen durch die Verwirklichung eines Vorhabens zu erwarten sind. Im Rahmen der fachlichen Prüfung wurde festgestellt, dass bodenrechtliche Spannungen nicht erkennbar sind. Voraussetzung ist, dass die Zentrenunschädlichkeit des großflächigen Lebensmitteldiscounters gutachterlich belegt wird. Nach Angaben der GWG liegt eine entsprechende Untersuchung vor. Außerdem besteht kein Gebietserhaltungsanspruch der Anlieger, wenn der Bereich links und rechts der Minervastraße als Gemengelage gem. § 34 (1) BauGB zu klassifizieren ist.

Empfehlung der Verwaltung

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.

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte in seiner Sitzung die Vorlage zur Kenntnis genommen und den Beschlussvorschlag der SPD-Fraktion zur Einleitung eines Bebauungsplanes abgelehnt.

Städtebauliche Beurteilung

Das Bebauungskonzept (Nutzung KITA und Nahversorgung) der GWG entspricht den Zielvorgaben der städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des Förderprogramms Soziale Stadt, im Vorfeld haben bereits mehrere Gespräche mit dem Eigentümer stattgefunden.

o In Wehringhausen besteht, wie auch in anderen Stadtteilen von Hagen, weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesstätten. Durch eine zeitnahe Realisierung der geplanten Kindertagesstätte im südlichen Teil des Karrees entlang der Lange Straße könnte der Fehlbedarf spürbar gemindert und damit die Wohnqualität im Stadtteil gesteigert werden.

o Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen befindet sich der Standort nicht innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, wurde aber als siedlungsstrukturell-integrierter Ergänzungsstandort definiert. Aufgrund der geringen Lebensmittelmarktausstattung in Wehringhausen dient das Planvorhaben einer Verbesserung der Versorgungsfunktion im Stadtteil, ohne dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche erheblich eingeschränkt wird, sodass städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 34 (3) BauGB ausgeschlossen werden können.



- o Die Absicht der GWG, im mittleren Bereich des Karrees zwischen dem Außengelände der KITA und dem Kundenparkplatz eine für die Öffentlichkeit nutzbare Grünfläche vorzusehen, kommt den Bedürfnissen der Anwohner entgegen.

Stellungnahmen und Anträge

Aufgrund der Bauabsichten der GWG sind inzwischen mehrere Anträge und Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen.

Der Initiativkreis Wehringhausen und der Architekten- und Ingenieurverein Mark-Sauerland e.V. (AIV) setzen sich für einen Diskussions- und Beteiligungsprozess ein. Es wird eine Auseinandersetzung über den Erhalt bzw. Teilerhalt der vorhandenen Bebauung für notwendig angesehen und die Erarbeitung von Planungsalternativen gefordert. Im letzten Schreiben wurden Detailfragen zum Abbruchantrag gestellt. Es hat auch bereits ein gemeinsames Gespräch am 08.02.2019 mit den Beteiligten zum Austausch der Argumente stattgefunden. Die Sach- und Rechtslage wurde dabei ausführlich erläutert.

Die Behandlung der Schreiben und der gestellten Fragen ist für die kommende Sitzung des Beschwerdeausschusses am 26.02.2019 vorgesehen.

Im Rahmen des Abbruchantrages befindet sich die Untere Denkmalbehörde mit dem Fachamt für Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (LWL) in der Abstimmung. Die Häuser des Baublocks erfüllen nicht die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung als Baudenkmal.

Allerdings werden die Häuser einschließlich des Innenhofes als erhaltenswerte Substanz angesehen. Darüber hinaus ist die Häusergruppe Lange Straße 118-124 - der südliche Rand des Baublocks - vorrangig aus städtebaulichen Gründen und im Sinne der Stadtbildpflege besonders erhaltenswert und markiert den Übergang zur eingeschossigen, denkmalgeschützten "Eicken-Siedlung". Die Häusergruppe ist daher von hoher Bedeutung für den Charakter der Lange Straße und für die Ablesbarkeit der stadhistorischen Entwicklung.

Um die Rechtsgrundlage zur Umsetzung erhaltenswerter Bausubstanz zu schaffen, ist zwingend eine Denkmalbereichssatzung und/oder Erhaltungssatzung erforderlich.

Die abschließende schriftliche Beurteilung zum Abbruchantrag durch den LWL lag zum Zeitpunkt der Anfertigung der Stellungnahme zu den Anträgen der SPD und Die Linke noch nicht vor.

Fazit

Die rechtliche Beurteilung und die Empfehlung der Verwaltung in der zuvor beschriebenen Vorlage (Drucksachennummer: 0772/2018) haben sich auch vor dem Hintergrund der Anträge der SPD und Die Linke, der Schreiben des Initiativkreises Wehringhausen sowie des AIV und der Stellungnahme des LWL nicht geändert. Bei Vorlage aller positiven Stellungnahmen der zu beteiligten Behörden bzw. Ämter kann der Abbruchantrag nach derzeitiger Rechtslage genehmigt werden. Sofern der Rat mehrheitlich der Ansicht ist, dass die Planungsabsichten der GWG mit der

Öffentlichkeit zu erörtern und der Abbruchantrag zunächst nicht zu erteilen sei, wäre die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in Verbindung mit dem Erlass einer Veränderungssperre zwingend erforderlich. Der Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Nahversorgers und einer KITA befindet sich z.Zt. in der Prüfung. Derzeitige Rechtsgrundlage ist der § 34 BauGB. Sollte der Rat einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren beschließen sind alle anfallenden Kosten für die Verfahren (Denkmalbereichssatzung/Erhaltungssatzung/ Bebauungsplan) sowie aller erforderlichen Gutachten, wie z.B. Wertgutachten, denkmalpflegerische Gutachten, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Artenschutzgutachten etc., von der Stadt zu tragen, da der Eigentümer bereits signalisiert hat, dass er nicht bereit ist, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass alle Verfahren aufgrund der Veränderungssperre in einem Zeitfenster von maximal 4 Jahren abzuschließen sind. Eine entsprechende Priorisierung des Bebauungsplanes wäre somit im Arbeitsprogramm des Fachbereiches 61 vorzusehen.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz
(Oberbürgermeister)

gez. Thomas Grothe
(Techn. Beigeordneter)

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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

