

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

30 Rechtsamt
63 Bauordnungsamt

Betreff:

Nachnutzung des ehemaligen WalMart Gebäudes
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16/77

Beratungsfolge:

03.12.2008 Bezirksvertretung Hagen-Nord
09.12.2008 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
16.12.2008 Stadtentwicklungsausschuss
18.12.2008 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/77 (322) – „Grünzug Hamecke“ die Festsetzungen zum Einzelhandel an aktuelles Planungsrecht anzupassen.

Kurzfassung

Die Nachnutzung des WalMart Gebäudes an der Alexanderstraße 51 macht eine Anpassung des geltenden Bebauungsplanes an das aktuelle Planungsrecht erforderlich. Der bestehende Bebauungsplan reicht nicht aus, um eine verfahrenssichere Bauleitplanung, insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes, zu leisten.

Gemäß Ratsbeschluss vom 8.05.08 wurden die Behörden und Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt. Die Ergebnisse werden hiermit vorgelegt.

Begründung

Anlass

Mit dem Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/77 (322) war es geplant, eine Nachnutzung für das ehemalige Wal-Mart Gebäude an der Freiligrathstraße 51 zu ermöglichen. Es besteht das Ansiedlungsbegehr für einen großflächigen Lebensmittel - und einen Elektrofachmarkt (Media-Markt).

Der geltende, am 29.07.1987 in Kraft getretene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet „Sondergebiet „SB-Warenhaus“ fest. Weitergehende Konkretisierungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung enthält der B-Plan nicht. Um eine zukunftsorientierte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, reicht diese Festsetzung nicht mehr aus. Der Standort ist an neues Planungsrecht anzupassen. Bezüglich des in Erarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes würde die Ansiedlung eines Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten (außer Lebensmittel) den Zielsetzungen grundsätzlich widersprechen.

Vom Grundstückseigentümer wurde ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben (Büro Fischer), das nicht nur von den Fachämtern kritisch bewertet wird. Aufgrund der dargestellten Situation hat der Rat der Stadt Hagen am 8.05.08 beschlossen, auf Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens die Beteiligung der Behörden und Nachbarkommunen durchzuführen und die Ergebnisse erneut vorzulegen.

Es besteht Einvernehmen, dass die Nachnutzung durch einen großflächigen Lebensmittelanbieter mit ca. 3500m² Verkaufsfläche durch den Bestandsschutz gedeckt ist. Die angeforderten Stellungnahmen beziehen sich somit nur auf die Ansiedlung des großflächigen Elektrofachmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 3600m².

1. Beteiligung der Nachbarkommunen

Im Rahmen des Kooperationsraumes der Nachbarstädte wurden diese um eine Stellungnahme gebeten. Die Gemeinden Schalksmühle, Iserlohn, Gevelsberg, Breckerfeld und der Märkische Kreis äußerten keinen Bedenken, dass sie städtebaulich nicht betroffen seien. Die Städte Herdecke, Schwerte und Wetter verwiesen auf die regionale Unverträglichkeit und die Unvereinbarkeit mit geltendem

Planungsrecht mit Verweis auf die Beurteilungen im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (die drei letztgenannten Kommunen sind in beiden Kooperationskreisen vertreten).

2. Antrag auf regionalen Konsens

Gemäß der Vereinbarung zum „Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet“ (REHK) war zu prüfen, ob die Ansiedlung des Elektrofachmarktes den vereinbarten Prüfkriterien entspricht und somit die Voraussetzungen für einen regionalen Konsens erfüllt sind. In der Sitzung vom 22.08.08 wurde das Projekt diskutiert und Herr Fischer präsentierte seine Verträglichkeitsuntersuchung. Der Bewertung des Gutachters konnte in weiten Teilen nicht gefolgt werden. Der Arbeitskreis sprach sich gegen einen regionalen Konsens aus, mit der Begründung, dass der Elektrofachmarkt mit 3600m² VK nicht über den Bestandsschutz abgedeckt ist und somit als neues Vorhaben zu bewerten ist. Dieses erfüllt weder die Prüfkriterien des REHK noch wäre es mit geltendem Planungsrecht vereinbar. Die Stadt Hagen müsste abschließend jedoch prüfen, wie der Bestandsschutz rechtlich zu definieren ist. Sollte sich ergeben, dass das Projekt über Bestandsschutz einzuordnen wäre, gilt das Planungsrecht der Kommune.

3. Bewertung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des Einzelhandelsverbandes und der Bezirksregierung

(liegen als Anlage vor)

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird grundsätzlich als unproblematisch bewertet, da er vom Sortiment mit dem SB-Warenhaus vergleichbar ist.

3.1 Anmerkungen zur Verträglichkeitsanalyse

- Die Bewertung, dass es sich bei dem Standort um einen zentralen Versorgungsbereich handelt ist nicht haltbar. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes beschreibt eindeutige und vom Gesetzgeber gestützte Definitionen, die auf diesen Standort nicht zutreffen. Der Beschluss der Bezirksvertretungen Nord und Mitte zum Entwurf des Konzeptes und somit zur Abgrenzung der Versorgungsbereiche bestätigen dies.
- Die Prognose des Gutachters, dass 18% der sortimentsspezifischen Kaufkraft gebunden werden, ohne dass die Zentren geschwächt werden, ist nicht plausibel, zumal mit dem Berlet-Markt in Hohenlimburg bereits ein prägnanter Betrieb außerhalb eines Zentrums besteht. Mit einer weiteren Verortung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wäre u. a. die Zielsetzung des Konzeptes der Zentrenstärkung konterkariert.
- Die Annahme, dass die zentrenprägenden, auf Unterhaltungselektronik spezialisierten Fachgeschäfte von der Ansiedlung nicht berührt werden, bleibt unbegründet und ist nicht nachvollziehbar.
- Darüber hinaus wird die gutachterlich angesetzte Flächenproduktivität (5000€ / m² VK) als zu niedrig eingeschätzt. Eine höhere Umsatzerwartung hätte höhere Umsatzverlagerungen zur Folge.
- Das Ergebnis der Untersuchung, dass u. a. weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die Versorgung der Bevölkerung nicht negativ beeinflusst werden, kann nicht nachvollzogen werden. Dies gilt vor allem vor der

Zielsetzung, dass Potenziale des Sortiments Elektroartikel zukünftig in den Zentren zu sichern sind.

3.2 Bewertung des bestehenden Planungsrechtes

Bestandsschutz

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SB-Warenhaus aus. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen. Der Auffassung, dass eine Nachnutzung durch den geplanten Elektrofachmarkt aufgrund des Bestandsschutzes ohne Einschränkungen zulässig sei, kann nicht gefolgt werden. Das bisher genehmigte SB-Warenhaus ist nicht mit einem Fachmarkt gleichzusetzen. Die Begriffsdefinitionen aus dem Katalog der Handels- und Absatzwirtschaft (s. Hinweis der Anlage des EHV vom 25.06.08, S.2) belegen eindeutige Unterschiede zwischen den beiden Betriebsformen. Somit ist der Elektrofachmarkt als neues Vorhaben zu bewerten und nicht über den Bestandsschutz gedeckt.

Nach § 24a Abs. 5 LEPro können bereits vorhandene Standorte für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden. Sinn und Zweck dieser Regelung ist aber eindeutig nicht, bestehenden solitären Standorten weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Vielmehr geht es darum, durch eine Überplanung als Sondergebiet vorhandene Standorte steuern zu können und so ansonsten nur begrenzt kontrollierbaren Entwicklungen, insbesondere im unbeplanten Innenbereich, planerisch entgegenwirken zu können.

Die Grenzen des Bestandsschutzes werden somit eindeutig durch die bisherige Nutzung des SB-Warenhauses gezogen. Es wurden zwar auch dort Elektroartikel angeboten, jedoch nur als Randsortiment (ca. 150m² VK) zu einem auf Nahversorgung ausgelegten Kernsortiment. Mit der Ansiedlung eines Media-Marktes würden fast ausschließlich zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von ca. 3600m² angeboten. Die städtebaulichen Auswirkungen wären völlig andere gegenüber der bisherigen Nutzung, so dass von einer Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes nicht gesprochen werden kann. Somit verstößt die Planung gegen die Ziele der Raumordnung.

Städtebauliche und landesplanerische Beurteilung

Verbindliche Vorgaben für die betroffene Planung großflächiger Einzelhandelsbetriebe enthält u. a. der § 24a LEPro.

- Ein Elektrofachmarkt mit 3600m² VK stellt einen großflächigen Betrieb dar, mit städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Das Sortiment ist zentrenrelevant.
- Die Ausweisung eines Sondergebietes für das Planvorhaben ist nur innerhalb eines Haupt- oder Nebenzentrums (§ 24a Abs. 2 S. 2 LEPro) zulässig.

- Der Standort befindet sich, wie oben beschrieben, nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für Hagen befindet sich derzeit in der politischen Beratung. Die Zielsetzung für eine zukünftige Einzelhandelssteuerung, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und die Hagener Sortimentsliste sind die maßgeblichen Bausteine dieses Konzeptes. An ihrer Erarbeitung waren alle Betroffenen (Beirat Einzelhandel) intensiv beteiligt.

Durch die jüngsten Novellierungen des BauGB und des LEPro hat der Gesetzgeber verdeutlicht, dass ohne ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept eine verfahrenssichere Bauleitplanung nicht mehr machbar ist.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Danach besteht eine Anpassungspflicht der gemeindlichen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Wahrt ein Plan diese Vorgaben nicht, so ist er wegen eines Verstoßes gegen zwingendes Recht unwirksam.

Fazit

Entgegen der Untersuchung des Büros Fischer kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht nicht genehmigungsfähig ist.

Aktuell liegt der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vor. Dieses Konzept enthält die Empfehlung, diesen Sonderstandort als solitären Einzelstandort (Lebensmittel) einzustufen und keinen weiteren Ausbau, insbesondere mit nahversorgungs – und zentrenrelevanten Sortimenten vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund der erheblichen Bedenken, der aktuellen Rechtslage und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes sollte die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/77 (322) mit der Zielsetzung fortgeführt werden, die Verkaufsflächen für Lebensmittel zu begrenzen und im Weiteren nur nicht - zentrenrelevante Sortimente zuzulassen.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
30 Rechtsamt
63 Bauordnungsamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:** _____ **Anzahl:** _____
