

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

30 Rechtsamt

63 Bauordnungsamt

69 Umweltamt

OB/SZW Servicezentrum Wirtschaft

Betreff:

Planungsrechtliche Stellungnahme zur Rathaus-Galerie, Projektentwickler "GEDO Grundstücksentwicklungs- u. Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG"

Beratungsfolge:

29.09.2009 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

01.10.2009 Umweltausschuss

06.10.2009 Stadtentwicklungsausschuss

08.10.2009 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die planungsrechtliche Abwägung zur Rathaus-Galerie, Projektentwickler „GEDO Grundstücksentwicklungs- u. Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG“, zu den Themen Tiefgarageebenen und verkehrliche Entwicklung von 420 Einstellplätzen wird zur Kenntnis genommen. Den beabsichtigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12/99 (518) Rathausstraße / Dahlenkampstraße nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Kurzfassung

Die GEDO Grundstücksentwicklungs- u. Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG beabsichtigt die Errichtung einer Einkaufspassage (Rathaus-Galerie) im Bereich Mittelstraße, Rathausstraße und Potthofstraße. Auf diesem Areal werden Einzelhandelsflächen von insgesamt ca. 15.000 qm und eine 2-geschossige Tiefgarage entstehen.

Begründung

1. Planungsrecht

Die planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben bildet der Bebauungsplan Nr. 12/99 (518) Rathausstraße / Dahlenkampstraße. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 23.12.2000 rechtsverbindlich. Die Grundzüge der Planung werden beibehalten. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes (Kerngebiet). Ziel der damaligen Planung war bereits die Errichtung einer Einkaufsmall. Das Flächenangebot für Einzelhandel hat sich kaum verändert.

Festsetzung zur Tiefgarage

Gegenüber der alten Planung ist eine Vergrößerung des Stellplatzangebotes vorgesehen. In der Tiefgarage sollen ca. 420 Stellplätze angeboten werden. Damit verbunden ist die Erweiterung der Tiefgarage von einer auf zwei Ebenen und eine Vergrößerung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Tiefgarage.

Die Erhöhung der Stellplatzanzahl (Anstieg des Kraftfahrzeugaufkommens, Errichtung einer zweiten Tiefgaragenebene) wird durch nachfolgende Maßnahmen ermöglicht:

- Bei einer Verschlechterung der Luftsituation an den Belastungsschwerpunkten in der Innenstadt können im Rahmen der Luftreinhalteplanung ggf. weitere Maßnahmen bzw. die Intensivierung bestehender Maßnahmen erforderlich werden (siehe hinten).
- Vor Inbetriebnahme der Einkaufsgalerie sollte der Luftreinhalteplan der Stadt Hagen fortgeschrieben werden. Insbesondere sollten, wenn notwendig, Aussagen und Ziele zu flächenbezogenen Maßnahmen zur Luftschadstoffreduzierung getroffen werden. Eine Weiterentwicklung der Innenstadt kann so gewährleistet werden. Eine Abwägung der Belange der Luftreinhaltung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit gegeben (s. Pkt. 5).

- Eine Ausweitung der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - hier: Tiefgarage“ bis zur Mittelstraße ist über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der -1-Ebene machbar. Hierbei werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, insbesondere, da bereits heute in Teilbereichen der o.a. Flächen Tiefgaragen vorhanden sind.

Die Investoren haben deutlich gemacht, dass die 2. Ebene der Tiefgarage entbehrlich würde, wenn weitere liegenschaftliche Arrondierungen zur Vergrößerung der Tiefgaragenfläche zum Abschluss gebracht werden.

Festsetzung zur Geschossigkeit

Der Bebauungsplan Nr. 12/99 Rathausstraße/Dahlenkampstraße setzt im Einmündungsbereich Rathausstraße/Mittelstraße eine IV- bis VI-geschossige Bebauung fest. Durch die Höhe der geplanten Verkaufsgeschosse wird die Traufhöhe der bestehenden Gebäude bei bereits 3 Geschossen (Verkaufsgeschosse) erreicht. Unter dieser Voraussetzung können die jetzigen Traufhöhen als Maßstab für die Höhenentwicklung herangezogen werden. Eine Abweichung von der Festsetzung „Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß“ dieses Bebauungsplanes ist daher städtebaulich vertretbar.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Prinzipiell ist mit den Vorgaben des Bebauungsplanes der Ausgleich für den baulichen Eingriff geregelt. Vom Eingriff betroffen sind einige Bäume und eine Grünfläche in einer Größe von ca. 200 m². Eine Begrünung der Fassaden und des Daches war bereits Gegenstand der Vorgängerplanung und wird in der Begründung vom 03.08.2000 zum Bebauungsplan im Kapitel 6. „Kompensation“ als eingriffsminimierende Maßnahme aufgeführt. Vorgesehen war, dass die Wandflächen an der Dahlenkampstraße und im Innenhof der Bebauung Rathausstraße Rankgerüste mit entsprechenden Kletterpflanzen (ca. 200 m²) erhalten. Außerdem sollten etwa 1.500 m² Dachfläche extensiv begrünt werden. Diese Maßnahmen konnten zu einem Viertel in der Kompensationswertermittlung berücksichtigt werden. Die übrigen drei Viertel sollten durch die Entwicklung einer Streuobstwiese auf einem Intensivgrünland außerhalb des B-Plan Gebietes kompensiert werden.

3. „Frischlufschneise“

Dem Hinweis auf eine Frischlufschneise in der Innenstadt in der Stellungnahme der Bezirksregierung vom 24. 7. 2009 kann nicht gefolgt werden. Sowohl für das Grundstück Bettermann als auch für den Bereich Rathausstraße/Dahlenkampstraße liegen Bebauungspläne vor, die eine Bebauung planungsrechtlich sichern.

Die Abwägung hinsichtlich des baulichen Eingriffes hatte bereits im Bebauungsplanverfahren stattgefunden. Das stadtklimatische und lufthygienische Gutachten (SIMUPLAN, 2000), das der Umweltverträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2000 zugrunde lag, kommt zu dem Schluss, dass aus stadtklimatischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplanes bestehen: „Durch den Verlust der Bäume und der Grünfläche wird sich das B-Plan Gebiet klimatisch verschlechtern. Signifikante klimatische Auswirkungen außerhalb des B-Plan Gebietes sind durch den Verlust der Grünstrukturen nicht zu erwarten. Als klimatisch positiv ist die geplante Dachbegrünung (ca. 1.500 m²) und die Begrünung von Fassaden durch Kletterpflanzen (200 m²) anzusehen.“ Lokale Luftströmungen mit einem positiven Einfluss auf die Belüftung der Hagener Innenstadt werden durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst.

4. Grundwasser

Im Anhörungsverfahren zur aktuellen Bauvoranfrage wurden von einigen Anliegern Bedenken gegen den Bau der zweiten Tiefgaragenebene vorgebracht, da eine Grundwasserspiegelsenkung, zumindest während der Bauzeit, und damit verbundene Setzungsschäden befürchtet werden.

Bei der ursprünglichen Planung mit nur einer Tiefgaragenebene lag die Gründungstiefe bei 106,20 m NN und damit im Grundwasserschwankungsbereich. Eine Abriegelung des in Richtung der Volme verlaufenden Grundwasserstroms wurde durch die Errichtung des Gebäudes nicht erwartet. Für den im Baugrundgutachten (Rummel & Knüffermann 2000) untersuchten Bereich des B-Plan Gebietes wurden Grundwasserstände zwischen 4,12 und 4,60 m unterhalb der Geländeoberfläche ermittelt. Damit ist davon auszugehen, dass die zweite Tiefgaragenebene unterhalb des Grundwasserspiegels liegt. Bereits bei dem Bau einer Tiefgaragenebene kann es zu einer temporären Beeinflussung des Grundwasserspiegels während der Bauzeit kommen, wenn Wasserrückhaltemaßnahmen durchgeführt werden. Die dazu notwendigen Gutachten und Sicherungsmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

5. Verkehrsprognose und Luftreinhalteplanung

Die Verkehrserschließung der geplanten Einkaufszentrums „Rathausgalerie“ erfolgt über die Potthofstraße mit Hauptzufahrt über die Rathausstraße und den Märkischen Ring. Laut vorliegendem Gutachten wird auf der Basis der von der Entwicklungsgesellschaft unterstellten Kundenfrequenzen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen am Standort Potthofstraße (Zufahrt Tiefgarage mit 420 Stellplätzen) von ca. 2.700 Kfz täglich prognostiziert.

Der Märkische Ring zwischen Emilienplatz und Rathausstraße ist nachweislich der am stärksten von verkehrsbedingten Luftschadstoffen belastete Abschnitt im Hagener Straßennetz. Der gültige Luftreinhalteplan 2008 sieht daher eine Reihe von Maßnahmen vor, mit denen eine Reduzierung dieser Belastung erreicht werden soll.

Dazu gehören auch verkehrssteuernde und -lenkende Maßnahmen für den Straßengüterverkehr (LKW-Sperrung bei hohen Schadstoffkonzentrationen). Der Luftreinhalteplan listet 28 von der kommunalen Planung beeinflussbare Faktoren auf, die in ihrer Gesamtheit zu einer tendenziellen Verbesserung der Luftqualität führen sollen. Maßnahmen auch in der Bauleitplanung, die tendenziell und nachweislich zu einer Verschlechterung der Situation führen, sind demnach zu unterlassen.

Maßstab für die Bewertung der Luftqualität ist die Schadstoffkonzentration an sog. „Hot Spots“, die von dichter / hoher Randbebauung und hoher Verkehrsdichte geprägt sind („Finanzamtsschlucht“). Zur Entschärfung der Immissionssituation eignen sich hier grundsätzlich zwei Maßnahmentypen: Gezielte Entlastung durch lokal wirksame Maßnahmen (z. B. durch Verkehrsreduktion: LKW-Durchfahrtsverbot) und flächenhaft bzw. netzweit wirkende Maßnahmen (z. B. generelle Verringerung motorisierter Fahrten oder Einsatz schadstoffarmer Fahrzeuge). Beide Maßnahmentypen gemeinsam angewandt verstärken die Effekte zur Verbesserung der Luftqualität.

Damit städtebauliche Entwicklungen insbesondere in der Innenstadt auch vor dem Hintergrund der Ziele einer Luftqualitätsverbesserung weiter möglich sind, ist zu prüfen, ob lokal auftretende Auswirkungen eines Bauvorhabens durch weiträumigere Maßnahmen zur Schadstoffminderung ausgleichbar sind.

Bilanzierung der Auswirkungen des Projekts „Rathausgalerie“ auf die Luftqualität der Innenstadt:

Die vom Gutachter prognostizierte Mehrbelastung durch das Bauvorhaben (mit 420 Stellplätzen) beträgt am kritischen Abschnitt des Märkischen Rings: 1.430 zusätzliche PKW-, 55 zusätzliche LKW-Fahrten pro Tag.

Der PM 10-Jahresmittelwert steigt um 0,8mg/m³, der NO₂-Jahresmittelwert um 1,3 mg/m³. Dies widerspricht den mit dem Luftreinhalteplan 2008 angestrebten Immissionsminderungszielen. Diese Prognose erfolgt unter der Annahme sonst gleichbleibender Rahmenbedingungen.

Eine klare Abgrenzung zwischen induziertem Mehrverkehr - bezogen auf den Einkaufstandort Innenstadt - und Verlagerungseffekten zugunsten des aufgewerteten Einzelhandelsstandorts am Rathaus ist prognosetechnisch wegen einer Vielzahl sonstiger Rahmenbedingungen nicht möglich.

Die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort insgesamt, die mit dem Vorhaben verbunden ist, unterstützt auch das im Einzelhandelgutachten formulierte Ziel, eine nahezu ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) fixierte Einzelhandelsansiedlung „auf der grünen Wiese“ zu verhindern. Der Standort des Vorhabens in der Innenstadt ist nämlich grundsätzlich aus dem gesamten Stadtgebiet mit dem ÖPNV leicht zu erreichen, bietet also die Chance auf eine umweltfreundliche Form der Erschließung. Damit können MIV-Fahrten im Stadtgebiet vermieden und in der Fläche positive Effekte auf die Luftqualität bewirkt werden.

Mittel- und langfristig ist mit Veränderungen der von den Kfz verursachten Emissionen und damit den lokal auftretenden Immissionen etwa durch verbesserte, schadstoffarme Antriebstechnik zu rechnen, beschleunigt noch durch die „Umweltprämie“. Die von neuer Fahrzeugtechnik zu erwartende Entlastung der Umwelt und ihre lokalen Effekte etwa am Hot Spot Märkischer Ring ist zurzeit nicht quantifizierbar. Im Vorgriff auf eine wirkungsvolle und nahezu vollständige Umrüstung der Fahrzeugflotte sind in vielen Großstädten bereits Fahrbeschränkungen für Fahrzeuge mit hohen Emissionswerten (Umweltzonen) eingerichtet worden. Erfahrungen mit Umweltzonen bezüglich messbarer Schadstoffentlastungen und ihre Übertragbarkeit auf die Hagerer Bedingungen sind noch zu prüfen und auszuwerten.

In Hagen sind die im Luftreinhalteplan festgelegten Maßnahmen bisher nur teilweise umgesetzt. Insbesondere die dynamisch gesteuerte Entlastung des Märkischen Rings vom LKW-Verkehr (über 3,5 t.) steht noch bevor.

Das hier in Rede stehende Vorhaben ist entsprechend der Regelung im Luftreinhalteplan zur Abstimmung an die Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 53) weitergeleitet worden. In der erfolgten Stellungnahme sind zum einen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert worden, zum anderem jedoch auch Möglichkeiten aufgezeigt worden, die negativen Auswirkungen durch Maßnahmen im Luftreinhalteplan auszugleichen. Dies gilt sowohl für noch nicht umgesetzte, wie auch für weitere vorgesehene Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan.

Eine gutachterliche Würdigung kommt unter Auswertung der einschlägigen Rechtsprechung – u.a. eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.11.2004 (Az. 4 CN 11/03) – zu dem Ergebnis, dass die Überschreitung der im Luftreinhalteplan der Stadt Hagen festgelegten Grenzwerte nicht als Ablehnungsgrund für die hier in Rede stehende Bauvoranfrage herangezogen werden kann. Neben dem vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes berücksichtigt eine vorliegende Stellungnahme des Rechtsamtes u.a. den zur „Stadtgalerie Passau“ ergangenen Beschluss des BayVGH vom 27.06.2007 (Az.: 15 CS 07.406). Der diesem Beschluss zugrundeliegende Sachverhalt ist insofern mit dem vorliegenden Fall vergleichbar, als es dort um die Genehmigung eines ähnlichen Vorhabens ging, bei dem auf 2 Parkebenen insgesamt 472 Stellplätze von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt wurden. Eine Kollision mit dem dortigen Luftreinhalteplan hat das Gericht im Ergebnis unter Zugrundelegung einer durchgeführten „lufthygienischen Verträglichkeitsuntersuchung“ verneint.

Abwägung

Im Verständnis der Luftreinhalteplanung greift nur eine Vielzahl von Maßnahmen, wenn die lokale Schadstoffkonzentration an „Hot Spots“ verringert werden soll. Es ist deshalb zwischen den lokal auftretenden (geringfügigen) Mehrbelastungen durch das Vorhaben und den flächenhaft wirksamen Maßnahmen abzuwägen. Dazu sind die Effekte der bisher beschlossenen Maßnahmen im weiteren

Luftreinhalteplanverfahren zu überprüfen, bereits geplante Maßnahmen umzusetzen und zu intensivieren oder um weitere in der Fläche wirkende Maßnahmen zu ergänzen.

Die oben genannten Ausführungen machen deutlich, dass das Vorhaben den Zielen der Stadtentwicklung entspricht und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach § 31 BauGB möglich sind. Die hier angeführten Befreiungen berühren nicht die Grundsätze der Planung und sind städtebaulich vertretbar.

Die Belange der Luftreinhaltung sind in die Abwägung eingegangen. Die Auswirkungen des Vorhabens bzgl. der Luftreinhaltung sind quantifiziert worden und können durch geeignete Maßnahmen im Luftreinhalteplan minimiert werden. Durch die kontinuierliche Überprüfung der Maßnahmen kann festgestellt werden, ob die Ziele der Luftreinhaltung erreicht werden bzw. falls alle übrigen Maßnahmen nicht die erwartete Minderungswirkung zeigen, muss über weitere flächenbezogene Maßnahmen diskutiert werden.

Anlage

Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53 Immissionsschutz vom
24.07.2009

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

69 Umweltamt

OB/SZW Servicezentrum Wirtschaft

Gegenzeichen:

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