

Stellungnahme zur Vorlage 0772/2018

Öffentliche Beschlussvorlage der Stadt Hagen Fachbereich Stadtentwicklung , -planung und Bauordnung vom 26.11. 2018

Vorbemerkung

Die Vorlage ist in mehrfacher Hinsicht bemerkenswert. Es werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Hürden beschrieben, die überwunden werden müssten, um überhaupt eine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilen zu können.

Interessant ist, dass die Vorlage vom zuständigen Fachdezernenten nicht unterschrieben wurde. Wichtig ist auch die Aussage der zuständigen Fachbereichsleiterin, dass erst abschließend entschieden werden kann, wenn der Antrag gestellt worden und die Prüfung abgeschlossen ist.

Aus diesem und anderen Gründen wird sie nur zur Kenntnis genommen, da die Pläne/Anträge zur abschließenden Beurteilung wohl noch nicht vorliegen.

Hieraus wird deutlich, dass dies ein absoluter Grenzfall ist und die Verwaltung nicht voraussagen kann, ob die Genehmigung auch wirklich erteilt werden kann.

Hinzu kommt, dass die BV Mitte eine Empfehlung für die Aufstellung eines Bebauungsplans beschossen hat. Hierfür ist der Rat zuständig.

Für die Beratung der Vorlage in der BV wollte man sich aus strategischen Gründen die Rückendeckung des STEA einholen.

Weiterhin ist die Rechtslage interessenabhängig nur eingeschränkt dargestellt. Zur Erläuterung des gesamten Sachverhaltes sind die folgenden Punkte beschrieben.

(die kursiv geschriebenen Textstellen sind Zitate aus der Vorlage bzw. dem Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden vom 29.5. 2018)

1. Planungshoheit der Gemeinde

Der Rat entscheidet ob ein Planungserfordernis und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sind. Er hat in einem anderen Fall von der Planungshoheit Gebrauch gemacht und einen Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 3/18(681) Fleyer Straße gefasst. Der Sachverhalt war dort wesentlich einfacher und die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 34 BauGB gegeben. Es ging nur um Schließung einer Baulücke mit einem Wohngebäude. Um eine gerechte Abwägung der Belange der Nachbarn mit dem Eigentümer des Grundstückes zu ermöglichen, war man hier der Meinung, von seiner Planungshoheit Gebrauch machen zu müssen.

2. Bebauungsplanverfahren

In der Vorlage wird der Eindruck erzeugt, es wäre nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan möglich. Ein solches Verfahren ist nur mit Zustimmung der GWG möglich, da die Genossenschaft im Wesentlichen auch die Kosten des Verfahrens bezahlen müsste.

Gerade für diese Fälle hat der Gesetzgeber das BauGB ergänzt. Es können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden (§ 13a BauGB). Ein solches Verfahren wäre hier erforderlich. Da das Vorhaben lange genug bekannt war, hätte der Bebauungsplan schon erarbeitet werden können. Auch ist es möglich, im Aufstellungsverfahren Bauvorhaben zu genehmigen, wenn sie den Zielen der Planung entsprechen.

3. Gebietskategorie

In der Vorlage wird beschrieben und erläutert, dass die KITA in einem allgemeinen Wohngebiet liegt und zulässig ist.

Bei dem Baugebiet handelt es sich nach heutiger Nutzung, auch aus Sicht der Verwaltung, eindeutig um ein allgemeines Wohngebiet. Ein Discounter ist in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Um diese Hürde zu überspringen wird wie folgt argumentiert. Um eine Genehmigung überhaupt erteilen zu können, muss die Gebietskategorie verändert werden.

Die Nutzung und Lage des vorhandenen REWE Marktes verändert nach Auffassung der Verwaltung die Gebietskategorie nach Abriss des Baublocks. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei Schließung des Rewe-Marktes keine Genehmigung erteilt könnte. Zur Begründung werden einige Gerichtsurteile herangezogen um eine Gemengelage zu erzeugen, damit überhaupt eine Genehmigung erteilt werden kann. Auch in den beiden anderen direkt gegenüberliegenden Baublöcken könnte ein Markt genehmigt werden, da durch die Ausstrahlung des Rewe-Marktes eine Gemengelage entsteht und sich deshalb der Markt einfügt.

Obwohl es eine anderslautende Rechtsprechung gibt, ***in denen die Bebauung auf sich gegenüberliegenden Straßenseiten unterschiedliche Nutzungsstrukturen aufweist, die gegenüberliegenden Seite nicht in die maßgeblich nähere Umgebung einzubeziehen sei, wurde gewürdigt, aber als nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar interpretiert.***

Hätte man diese Urteile einbezogen könnte der Discounter nicht genehmigt werden.

4. Genehmigungsvoraussetzungen nach § 34 BauGB

Die Genehmigung eines Vorhaben nach §34 BauGB ist ausgeschlossen, wenn auf Grund seiner Nutzung oder Eingriffs in die vorhandene Bebauung Belange berücksichtigt werden müssen, die ein Abwägung erforderlich machen.

Da ein Lebensmittelmarkt geplant ist, erzeugt diese Absicht ausgleichbedürftige Spannungen, die nach Prüfung eine Abwägung erforderlich machen können.

Die entstehenden zusätzliche Verkehrsbelastungen, die damit verbundene Verkehrsbelästigungen und die möglichen Auswirkungen auf das Versorgungszentrum und den Einzelhandel in Wehringhausen bedürfen jeweils besonderer Untersuchungen.

Durch solche Untersuchungen muss nachgewiesen werden, dass eine Abwägung nicht erforderlich ist.

In der Vorlage wird ausgeführt, dass ***die vom Vorhabenträger eingereichte Auswirkungsanalyse der BBE aus Juni 2018 legt für das Genehmigungsverfahren des großflächigen Einzelhandelbetriebes nach § 34(1) BauGB schlüssig und belastbar dar , dass durch das Vorhaben keine städtebaulichen Konflikte ausgelöst werden.***

Es wird nicht dargelegt welche Kriterien der Prüfung zu Grunde lagen. Den Mitgliedern des Ausschusses und sachkundigen Bürger liegt dieses Gutachten nicht vor.

Der weitere Punkt sind die zu erwartenden Verkehrsbelastungen, die eventuell eine Abwägung erforderlich machen. Hierzu wird in der Vorlage ausgeführt:

Bereits zum Antrag auf Vorbescheid ist eine Schallimmissionsprognose einzureichen. Er werden jedoch aufgrund von Belastungsprognosen keine unlösbaren schädlichen Auswirkungen erwartet.

Bemerkenswert ist der Zusatz „unlösbar“. Wenn durch die Prognose, die noch nicht vorliegt Auswirkungen aufgezeigt werden, die gelöst werden müssen ist eventuell eine Abwägung erforderlich.

Die Einfügung von Vorhaben nach § 34 BauGB geht von einer Baulücke aus. Ob der Abriss eines ganzen Baublocks noch als Baulücke bezeichnet werden kann, wird in der Vorlage nicht dargestellt. Eventuell löst schon die Größe des Eingriffes, wegen seiner städtebaulich-räumlichen Auswirkungen ein Planerfordernis aus.

5. Zusammenfassung

Es wird nicht erklärt, warum die Verwaltung versucht, trotz der Bedenken gegen das gewählte Genehmigungsverfahren auch wegen der Unsicherheit in der rechtlichen Bewertung, eine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilen möchte. Zumal der Rat in einem wesentlich einfacheren Fall (Fleyer Str.) einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

Die Begründungen in der Vorlage, damit überhaupt eine Genehmigung erteilt werden kann, wirken konstruiert.

Es sind die folgende Hürden zu überwinden:

Die Verwaltung geht davon aus, dass es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Die Konstruktion einer Gemengelage wird mit Hilfe von Gerichtsurteilen begründet. Es werden aber andere Urteile ausgeschlossen, da sie angeblich nicht übertragbar sind. Die Urteile dienen offensichtlich dazu, eine wesentliche Voraussetzung zu schaffen, damit überhaupt eine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden kann. Denn im allgemeinen Wohngebiet wäre eine Genehmigung nicht möglich. Ob sie in einem gerichtlichen Streitverfahren Bestand hat ist sehr fraglich.

Eine weitere Genehmigungshürde ist das vorliegende Gutachten, welches der Vorlage als Begründung nicht beigelegt wurde. Ob wie behauptet, von dem Vorhaben keine städtebaulichen Konflikte ausgelöst werden, kann ohne Kenntnis nicht beurteilt werden. Auch eine solche Betrachtung enthält Risiken, zumal das Gutachten nicht von der Stadt erstellt wurde.

Die Lösung der verkehrlichen Probleme ist völlig offen. Hier ist noch ein Gutachten vorzulegen.

- Löst nur einer der Nachweise Abwägungsvorgänge aus, kann eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht erteilt werden. Ob die Verwaltung bei dieser Vorgeschichte eine ergebnisoffene Prüfung durchführt, ist schon aufgrund der Entstehungsgeschichte dieser Vorlage fraglich. Da es in der Verwaltung unterschiedliche Auffassungen gibt, wird durch die fehlende Unterschrift deutlich.

- Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Verwaltung nicht dem Rat vorschlägt, einen Bebauungsplan nach 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen.
- Der zeitliche Aspekt ist nachrangig, da die Absicht der GWG seit 2008 bekannt ist und die GWG selbst angeboten hatte, Alternativen durch Architekten prüfen zu lassen.

Eine Vorstellung der Planung eines Vorhabenträgers ersetzt nicht eine öffentliche Beteiligung in einem Bauleitplanverfahren. Die Vorstellung einer Planung eines Vorhabenträgers wird immer nur bezogen auf das Grundstück dargestellt. Die Außensicht, vom Stadtteil aus gesehen und die damit entstehenden städtebaulichen Wirkungen sind nicht dargestellt und betrachtet worden. Hierzu sind auch keine Planungen und Untersuchungen von der Verwaltung erstellt oder von zu beauftragenden Fachleuten erarbeitet worden. Die Finanzierung hätte leicht über das Programm „Soziale Stadt“ erfolgen können, denn der Stadtteil wird seit Jahren gefördert.

Es geht nicht um die Ablehnung der Ansiedlung eines Discounters sondern um ein den Planungserfordernissen gerecht werdendes Verfahren.

Wird wie von der Verwaltung beabsichtigt, „weiter so zu verfahren“, wird die Glaubwürdigkeit der initiierten Beteiligungsprozesse zum ISEK-Verfahren beschädigt und das gesamte Verfahren entwertet.

Der Bürgerantrag berücksichtigt die Vorgaben der GWG und fordert lediglich Alternativen zur vorliegenden Planung der GWG. Der Abriss des Baublocks ist Grundlage der zu erarbeitenden Planungsalternativen, ebenso wird ein Lebensmittelmarkt nicht ausgeschlossen.

Weiterhin liegen der Verwaltung Vorschläge vor, für die Erarbeitung der Planungsalternativen durch das Deutsche Institut für Stadtbaukunst an der Universität Dortmund und für die durchzuführende Bürgerbeteiligung.

Eine Einladung von der Bürgerinitiative zum gemeinsamen Gespräch an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Genossenschaft, verbunden mit der Bitte, sich für die Möglichkeit weiterer inhaltlicher Gespräche einzusetzen, wurde abgelehnt.

Auch das Verhalten der Verwaltung zu den Vorschlägen des Bürgerantrages ist widersprüchlich. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hat beschlossen

„diese direkt in den ISEK-Prozess einzuspeisen und die Angelegenheit als 1. Lesung zu betrachten.“ Frau Vogeler hat in der Sitzung erklärt: ***Die Verwaltung wird zeitnah das Gespräch mit der GWG suchen, um für die Anregung zu werben.***

Vor diesem Hintergrund ist das Verhalten widersprüchlich und der Inhalt der Vorlage unvollständig, denn die Vorschläge wurden mit keinem Wort erwähnt, um die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und die Bezirksvertretung umfassend zu informieren.