



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 3/12 (640)
Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße
hier:
a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
b) Beschluss nach § 10 BauGB -Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

05.12.2012 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
11.12.2012 Stadtentwicklungsausschuss
12.12.2012 Umweltausschuss
13.12.2012 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen zurück oder berücksichtigt sie ganz oder teilweise im Sinne der Stellungnahmen in der Begründung der Vorlage. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- b) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 3/12 (640) Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 16.11.2012 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Nächster Verfahrensschritt:

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird dieses Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.



Kurzfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 17.09. bis zum 17.10.2012 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung (TöB). In dieser Vorlage werden die eingegangenen Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Neben dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Begründung

1. Anlass und Verfahrensablauf

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde in der Vorlage zum Einleitungs- und Offenlegungsbeschluss (Drucksachennummer 0502/2012) ausführlich beschrieben. Es folgt in diesem Abschnitt eine kurze Zusammenfassung. Der Rat der Stadt Hagen hat am 30.06.2005 den Bebauungsplan Nr. 3/84 Teil 1 „Eckesey-Süd“ als Satzung beschlossen. Wesentliche Inhalte waren die Steuerung des großflächigen Einzelhandels, die Stärkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und der Ausbau der Eckeseyer Straße. In einem Klageverfahren mit der Eigentümerin des Grundstückes Eckeseyer Straße 54-56 (ehemaliger Milchhof) hat das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem Urteil vom 16.03.2012 eine angenommene Unwirksamkeit des Bebauungsplanes aufgrund von zwei Festsetzungen in dem Bebauungsplan begründet.

Der Rat hat deshalb in seiner Sitzung am 28.06.2012 beschlossen, als Ersatz für den B-Plan 3/84 Teil 1 ein neues Bebauungsplanverfahren mit dem Titel Nr. 3/12 (640) Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße aufzustellen. Zusätzlich wurde beschlossen, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durchzuführen.

Zur Beratung des vorgenannten Einleitungs- und Offenlegungsbeschlusses lagen die Artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht noch nicht vor. In der Beschlussvorlage wurde allerdings zugesichert, dass beide Gutachten bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung erstellt sein würden. Als Vorbereitung für den Umweltbericht wurden in der Zeit vom 28.06. bis zum 13.07.2012 die umweltrelevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der Bitte beteiligt, sich über die notwendigen Gutachten und möglichen Inhalte der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). Sowohl die Artenschutzrechtliche Prüfung als auch der Umweltbericht lagen zur öffentlichen Auslegung vor.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 05.09.2012 die Beschwerde zur Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des OVG Münster vom 16.03.2012 abgewiesen. Seitdem ist dieses Urteil rechtskräftig.



2. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung - zum Beschluss a

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 17.09.2012 bis zum 17.10.2012 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wenn möglich bei der Planung berücksichtigt. Nachfolgend sind die eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt, die Anregungen und Hinweise zum Inhalt haben.

Behörden

1. SIHK zu Hagen, Schreiben vom 12.10.2012
2. Enervie-Netze GmbH, Schreiben vom 11.10.2012
3. PLEDOC für E.ON Ruhrgas AG, Schreiben vom 22.10.2012
4. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 16.10.2012
5. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Schreiben vom 17.10.2012
6. Geologischer Dienst NRW, 04.07.2012 (Beteiligung Scoping)
7. Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen (69/1), Schreiben vom 20.09.2012
8. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen (69/2), Schreiben vom 19.07.2012 (Beteiligung Scoping)
9. Untere Immissionsschutzbehörde d. Stadt Hagen (69/3), Schreiben v. 11.10.2012

Öffentlichkeit

10. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Schreiben vom 24.09.2012
11. Herr Killisch, Schreiben vom 13.10.2012
12. Rechtsanwalt Dr. Bäcker, Schreiben vom 19.10.2012



3. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung / zum Beschluss b)

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden einige Änderungen im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung vorgenommen.

3.1 Änderungen im Bebauungsplanentwurf

Weil durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, erübrigt sich eine erneute Offenlage des geänderten Bebauungsplanes.

- Verzicht auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen auf den privaten Grundstücken im gesamten Gewerbegebiet südlich des Sondergebietes (SO 3).

Durch die Stellungnahmen von Herrn Killisch und seinem Rechtsanwalt Herrn Dr. Bäcker wurde deutlich, dass der Erwerb von Teilflächen der Gewerbegrundstücke im südlichsten Bereich des Plangebietes weder kurz- noch langfristig zu realisieren ist und dies eine Anpassung der Radwegekonzeption erfordert. Das städtebauliche Ziel zur Realisierung von Radwegen auch in diesem Abschnitt der Eckeseyer Straße wird jedoch nicht aufgegeben. Durch Verhandlungen mit der Deutschen Bahn soll erreicht werden, dass nicht mehr genutzte Gleisflächen parallel zur Eckeseyer Straße zu diesem Zweck erworben werden können.

Auf eine Beteiligung der Betroffenen kann verzichtet werden, weil das Radwegekonzept vom Grundsatz her beibehalten wird.

- Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 7
 - a) Änderung der Leitungsbezeichnung und des Versorgungsträgers
Änderung der Leitungsbezeichnung im Plan (Bereich Grüntaler Straße)
 - d) Streichung des Wortes „Stadtentwässerung“

Zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7 a wurde die Stadtwerke Hagen GmbH beteiligt, die der Korrektur zugestimmt hat.

Mit der Änderung der textl. Festsetzung Nr. 7 d wurde der Anregung der Wirtschaftsbetriebe Hagen gefolgt, so dass sich eine Beteiligung erübrigt.

- Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 11

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird lediglich eine geringfügige Ergänzung zur Präzisierung der Festsetzung vorgenommen. Eine Beteiligung Betroffener erübrigt sich daher.

- Korrektur der textlichen Hinweise zum Bodenschutz und zur Kampfmittelbelastung

Weil lediglich die Hinweise und keine Festsetzungen geändert werden, erübrigt sich eine Beteiligung Betroffener.



3.2 Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde an mehreren Stellen aktualisiert. Insbesondere erfolgte eine Überarbeitung des gesamten Kapitels Nr. 8 Umweltbelange.

3.3 Änderungen im Umweltbericht

Überarbeitungen wurden im Kapitel Nr. 3.2.2 in den Abschnitten Altlasten und Kampfmittelbelastung vorgenommen.

4. Bestandteile der Vorlage

4.1 Anlagen

- Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange entsprechend dem vorhergehenden Kapitel 2
- Begründung zum Bebauungsplan vom 16.11.2012
- Umweltbericht von Ökoplan, November 2012
- Übersichtsplan zum Plangebiet

4.2 Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitragbeitrag von Ökoplan, September 2012

Das Gutachten wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und kann im Rats- bzw. Bürgerinformationssystem ALLRIS und im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.



1. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Postfach 4249, 58042 Hagen mit Schreiben vom 12.10.2012

Stellungnahmen mit ähnlichem Inhalt sind ebenfalls eingegangen von:

11. Fa. Petri, Herr Killisch mit Schreiben vom 13.10.2012

12. Rechtsanwalt Dr. Bäcker für Fa. Petri mit Schreiben vom 19.10.2012

Stellungnahme der Verwaltung

Die Eckeseyer Straße ist Bestandteil des Radwegekonzeptes der Stadt Hagen. Ein Radweg ist aber zurzeit aufgrund der beengten Verhältnisse im Straßenraum nur auf einem kurzen Abschnitt vorhanden. Damit das Ziel des Radwegekonzeptes erreicht werden kann und die Möglichkeit für den künftigen Ausbau von Radwegen sichergestellt ist, sah bereits der bisherige Bebauungsplan Nr. 3/84 Teil 1 Eckesey-Süd eine Verbreiterung der bestehenden Verkehrsfläche vor. Die hierfür festgesetzte Verkehrsfläche, die auch teilweise über bebaute Privatgrundstücke verläuft, wurde in den Bebauungsplanentwurf Nr. 3/12 übernommen.

Es ist richtig, dass in einem Schreiben die Stadt Hagen der Fa. Petri einen erweiterten Bestandschutz für das Betriebsgebäude zugesichert hat. Zusätzlich wurde bestätigt, „dass vor einer Umsetzung des bisher geplanten Radweges noch eine alternative Umsetzung auf der gegenüber liegenden Straßenseite oder an gänzlich anderer Stelle geprüft werden wird.“

Weil ein freihändiger Erwerb des Grundstücks der Fa. Petri ganz offensichtlich nicht möglich ist und eine Enteignung von Seiten der Stadt nicht in Betracht gezogen wird, sollte auf die Ausweisung einer Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes verzichtet werden. Damit wird aber das städtebauliche Ziel, Radwege beiderseits der Eckeseyer Straße anzulegen, nicht aufgegeben. Es besteht vielmehr die Absicht, für den Radweg die straßenbegleitenden Bahnflächen auf der gegenüberliegenden Seite der Eckeseyer Straße in Anspruch zu nehmen. Eine Ausweisung der hierfür erforderlichen Flächen auf dem Grundstück der Deutschen Bahn kommt jedoch zur Zeit nicht in Frage, weil die Gleisflächen für Eisenbahnzwecke planfestgestellt sind. Um dieses Ziel zu erreichen, sind zunächst Verhandlungen mit dem Verkehrsunternehmen erforderlich.

Beschluss:

Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen auf den Grundstücken des Gewerbegebietes südlich des Sondergebietes wird verzichtet. Der Anregung wird gefolgt.



**2. Mark-E Aktiengesellschaft / ENERVIE Gruppe, Körnerstraße 40, 58095 Hagen
mit Schreiben vom 11.10.2012**

Stellungnahme der Verwaltung

Der Energiekanal im südlichen Plangebiet und die Gashochdruckleitung im Bereich der Grüntalerstraße sind in ihrem Verlauf auf den privaten Grundstücken in den GE-Gebieten mit zu belastenden Flächen für Leitungsrechte festgesetzt. Die weiteren Hinweise in dem Schreiben betreffen nicht die Festsetzungen im Bebauungsplan sondern die Bauausführung.

- Weil die Anforderungen der Mark-E Aktiengesellschaft bereits im Planentwurf berücksichtigt sind, ist ein Beschluss nicht erforderlich.



**3. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen mit Schreiben vom 22.10.2012
für E.ON Ruhrgas AG**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gasleitung auf dem Gewerbegrundstück nördlich der Grüntaler Straße wurde von der E.ON Ruhrgas AG an die Stadtwerke übertragen. Die entsprechende textliche Festsetzung und der Text in der Begründung zum Bebauungsplan wurden korrigiert.

Beschluss: Der Anregung wird gefolgt.



**4. DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln
mit Schreiben vom 16.10.2012**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise in dem Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hiervon nicht der Bebauungsplan betroffen. Die Hinweise sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

- Ein Beschluss ist deshalb nicht erforderlich.



5. Wirtschaftsbetrieb Hagen WBH, Postfach 4249, 58042 Hagen mit Schreiben vom 17.10.2012

Stellungnahme der Verwaltung

Der vorgeschlagene Text zur Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes und die Löschung des Begriffes „Stadtentwässerung“ in der textlichen Festsetzung wurden vorgenommen.

Beschluss: Der Anregung wird gefolgt.



**6. Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb, Postfach 100763, 47707 Krefeld
mit Schreiben vom 04.07.2012**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise in dem Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hiervon nicht der Bebauungsplan betroffen. Die Hinweise sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

- Ein Beschluss ist deshalb nicht erforderlich.



7. Untere Landschaftsbehörde der Stadt Hagen (69/1) mit Schreiben vom 20.09.2012

Stellungnahme der Verwaltung

Die Untere Landschaftsbehörde bestätigt, dass auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden kann. Die Stellungnahme wurde an die Abteilung Bauordnung weitergeleitet, weil bei baulichen Veränderungen von Gebäuden erneut eine Artenschutzprüfung durchzuführen ist.

- Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



8. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hagen (69/2) mit Schreiben vom 19.07.2012

Weil für die Grundstücke Eckeseyer Straße 52 und 54 bis 56 (ehemaliger Milchhof) lediglich orientierende Altlastenuntersuchungen vorliegen, hält die Untere Bodenschutzbehörde vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens weitergehende Untersuchungen für erforderlich. Falls keine zusätzlichen Ermittlungen zur Bodenbelastung vorgenommen würden, solle die textliche Festsetzung Nr. 11 des Bebauungsplanes gemäß der Formulierung im ersten Absatz des Schreibens um folgenden Text erweitert werden.

„Bei Abbruch von Gebäuden bzw. einer Neubebauung sind im Bereich der Kennzeichnung in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde in jedem Fall weitere Untersuchungen erforderlich. Darauf aufbauend wird abhängig von der Nutzung die Erstellung eines Sanierungsplans notwendig.“

Mit einer weiteren Stellungnahme (15.11.2012) wiederholt die Untere Bodenschutzbehörde sinngemäß die Anregungen des Schreibens vom 19.07.2012. Das Schreiben beginnt mit folgendem Text:

„Ich weise jedoch noch mal ausdrücklich auf meine Stellungnahme vom 19.07.12 hin. Aus Sicht der UBB müsste die Gemeinde die Untersuchungen bis zur Erstellung eines tragfähigen Sanierungskonzeptes abgestimmt auf die geplante Nutzung vorlegen, um dem Bodenschutzrecht und dem Planungsrecht auf Grundlage des Altlastenerlasses Rechnung zu tragen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Da die Untere Bodenschutzbehörde für diese Vorgehensweise eine juristische Klärung anregte, wurde hierzu die Stellungnahme der verfahrensbegleitenden Anwaltskanzlei eingeholt.

1. Die Kanzlei hält weitergehende Bodenuntersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich.

Weil für die beiden Grundstücke bei Fortbestand der Versiegelung des Geländes kein akuter Sanierungsbedarf besteht, unterliegt der Bebauungsplan mit seiner Angebotsplanung, der im wesentlichen nur die Bestandsnutzung festschreibt, keinem Vollzugshindernis. Aufgrund der angestellten Ermittlungen steht fest, dass die derzeit stattfindenden bzw. bisher durchgeführten gewerblichen Nutzungen fortgesetzt werden können. Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend kann daher die abschließende Klärung des Altlastenverdachts dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben.



2. In der textlichen Festsetzung Nr. 11 sind Maßnahmen aufgeführt, die aufgrund der Bodenbelastungen bei den Erdbauarbeiten einzuhalten sind. Die von der Unteren Bodenschutzbehörde geforderte Erweiterung dieser Festsetzung sieht jedoch keine konkreten Maßnahmen bei der Baudurchführung sondern weitergehende Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahme vor. Eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kommt daher nicht in Frage.

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit der Nutzung auch unter dem Gesichtspunkt der Bodenbelastungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen und die ggf. erforderliche Sanierung des belasteten Geländes ist die Aufgabe des Grundstückseigentümers. Damit Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde frühzeitig auf die Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind, wird zusätzlich zur Kennzeichnung der Grundstücke der von der Unteren Bodenschutzbehörde angeregte und oben aufgeführte Zusatz als textlicher Hinweis aufgenommen.

Außerdem wird die textliche Festsetzung aufgrund der Anregung an einer Stelle präzisiert.

Beschluss:

Der Anregung, weitere Bodenuntersuchung durchzuführen und die textliche Festsetzung zu erweitern, wird nicht gefolgt. Stattdessen wird im Bebauungsplan der textliche Hinweis zum Bodenschutz ergänzt und die textliche Festsetzung präzisiert.



9. Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Hagen (69/3) mit Schreiben vom 11.10.2012

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise auf die bestehende klimatische und lufthygienische Situation werden zur Kenntnis genommen. Begrünungsmaßnahmen im innerstädtischen Bereich sind grundsätzlich zu begrüßen. Der Bebauungsplan sieht deshalb auch Festsetzungen für Bepflanzungen auf der Grundlage des zu ersetzenden Bebauungsplanes Nr. 3/84 Teil 1 Eckesey-Süd vor. Für die Stellplatzflächen in den Sondergebieten werden Baumpflanzungen festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der straßenbegleitenden Baumreihe in der Sondergebietsfläche 3 (Drive-in Baumarkt). In den Gewerbegebieten sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Hauptziel des Planverfahrens ist die Steuerung des Einzelhandels und der Erhalt der Gewerbeflächen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baurechte begründet, die zu einer wesentlichen Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Eckeseyer Straße führen werden. Von daher wird es nicht für erforderlich gehalten, weitergehende Begrünungsmaßnahmen einschließlich Dachbegrünungen zwingend vorzuschreiben.

Beschluss: Der Anregung wird nicht gefolgt.



10. Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Postfach 102365, 50463 Köln mit Schreiben vom 24.09.2012

Die Rechtsanwälte vertreten die Interessen der Eigentümerin der Grundstücke Eckeseyer Straße 54 bis 56 (ehemaliger Milchhof).

Stellungnahme der Verwaltung

Zu a) Einzelhandelsausschluss

Die im Plangebiet vorgesehenen Sondergebietsflächen unterscheiden sich wesentlich von den südlich gelegenen Gewerbeflächen. Auf den Sondergebietsflächen haben sich großflächige Baumärkte angesiedelt, deren Erschließung über Zufahrten mit Lichtsignalanlagen erfolgt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll langfristig für großflächige Einzelhandelsnutzungen gesichert werden.

Die Grundstücke südlich des Sondergebietes sind kleinflächiger aufgeteilt und mit älteren Gewerbeimmobilien bebaut, so dass hier mit Änderungen der Nutzungen zu rechnen ist. Die zum Beispiel im Absatz 1 des Schreibens aufgeführten Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück der Eigentümerin existieren nicht mehr. Es wurde bereits vor einigen Monaten in der örtlichen Presse über den Leerstand berichtet. Eine in diesem Monat durchgeführte Ortsbegehung hat bestätigt, dass augenscheinlich sämtliche Gebäude nicht mehr genutzt werden. Die Interessen und Belange der derzeitigen Grundstückseigentümerin werden durch die Planung hinreichend berücksichtigt. Die Grundstückseigentümerin hat zwar keinen Anspruch auf die planungsrechtliche Sicherung der in der Vergangenheit dort betriebenen und genehmigten Einzelhandelsnutzungen. Allerdings besteht für die genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Die Eigentümerin kann ihre Flächen – sofern sie diese nicht selbst nutzen kann oder will – an Dritte verpachten oder veräußern. Die künftige Ausweisung als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel mag dazu führen, dass der Grundstückswert sich für die Eigentümerin nachteilig verändert. Dies ist jedoch ein Umstand, der mit Blick auf die Sozialbindung des Eigentums entschädigungslos hinzunehmen ist. Planbedingt mögliche Grundstückswertminderungen sind für sich allein nicht geeignet, eine Abwägungsentscheidung zu Fall zu bringen.

Zu b 1)

Der vom OVG Münster im Urteil vom 16.03.2012 für unwirksam erklärte Bebauungsplan Nr. 3/83 Teil 1 Eckesey-Süd (gültig seit dem 01.10.2005) ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten in einigen Teilen als überholt anzusehen. Der neue Bebauungsplan orientiert sich, was die künftige Nutzung der Flächen des



ehemaligen Milchhofs und der weiteren südlich gelegenen Flächen anbelangt, einerseits an den Vorgaben des vom Rat am 14.05.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen und andererseits an den Vorgaben des vom Rat am 24.05.2012 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts. Beide Konzepte wurden im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, die als städtebauliche Konzepte bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Hagener Stadtteilen ist ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Hagen und rechtfertigt daher die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Dieses Konzept mit den dargestellten zentralen Versorgungsbereichen und den Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel (Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, Quartiersversorgungszentren) dient so als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels und wird im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert.

Ein Grund für die Destabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche liegt in der zunehmenden Ausbreitung von Einzelhandel außerhalb der integrierten Lagen und verstärkt in Gewerbegebieten. Ohne entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen lassen sich Ansiedlungen von z.B. Discountern unterhalb der Großflächigkeit i.d.R. nicht verhindern. Sofern auch ein einzelner Betrieb für sich allein genommen möglicherweise noch keine Beeinträchtigung der Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche verursacht, so ist durchaus die Summe der Wirkungen von solchen Betrieben außerhalb der Zentren von städtebaulicher Bedeutung. Daher ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen der Grundsatz verankert worden, dass in Gewerbegebieten zukünftig grundsätzlich kein Einzelhandel mehr mit Ausnahme des sogenannten Handwerkerprivilegs zugelassen werden soll. Damit wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche und (bezogen auf die Nahversorgung) in die Gebiete zu lenken, in denen die Menschen wohnen.

Der in dem B-Plan vorgesehene Einzelhandelsausschluss ist für das Grundstück der heutigen Eigentümerin planungsrechtlich zulässig und ist insbesondere aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Das Gebiet, in dem die Baumärkte angesiedelt sind, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen als Sonderstandort „Altenhagener Straße, Eckeseyer Straße“ definiert und dient als Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Grundstück der Eigentümerin und die weiteren in Richtung der Innenstadt gelegenen Flächen liegen hingegen außerhalb des Sonderstandortes.



Städtebauliche Rechtfertigung für Ausschluss von Nutzungen

Die beiden angeführten Gerichtsurteile des VGH Baden-Württemberg vom 28.01.2005 und des OVG Rheinland-Pfalz 12.02.2007 sind für die hier in Rede stehende städtebauliche Planung bzw. für die konkret zu betrachtende Grundstückssituation letztendlich nicht relevant.

Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 28.01.2005

In dem Urteil ging es um die Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung von Nutzungsausschlüssen nach § 1 Abs. 5 BauNVO. Dem Urteil sind folgende Leitsätze vorangestellt worden:

„1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann.

2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebiets bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel)“.

Von einer unschlüssigen und konzeptionslosen Planung im Sinne dieses Urteils und der darin angeführten Rechtsprechung kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Die Stadt Hagen verfolgt ein nachvollziehbares, widerspruchsfreies Konzept, dem schwerpunktmäßig u.a. folgende Zielsetzungen zugrunde liegen:

- konsequente Umsetzung des vom Rat beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzepts
- konsequente Umsetzung des vom Rat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts
- planungsrechtliche Schaffung und Absicherung von Gewerbeflächen mit komplettem Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten, um für die Zukunft geeignete Standorte für verarbeitendes und produzierendes Gewerbe und für Handwerksbetriebe zu sichern
- Steuerung des Einzelhandels u.a. in der Weise, dass konsequenter Ausschluss an den Standorten erfolgt, die sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden

Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 12.02.2007

Im Abschnitt b) führt RA Dr. Johlen zusätzlich auf, dass nicht nur ein schlüssiges, sondern auch ein widerspruchsfreies Plankonzept erforderlich sei und verweist auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 12.02.2007. In diesem Urteil wird folgender Leitsatz formuliert:



„Dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente durch einen Bebauungsplan muss ein schlüssiges, widerspruchsfreies Planungskonzept zugrunde liegen, dessen Verwirklichung nicht erkennbar ausgeschlossen sein darf.“
(Randnummer 19)

Im vorliegenden B-Planverfahren geht es nicht, wie in dem vom OVG Rheinland-Pfalz entschiedenen Fall, darum, dass für die hier in Rede stehende Teilfläche des Plangebiets bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen werden sollen. Der Einzelhandel wird vielmehr komplett ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um ein legitimes städtebauliches Ziel, dem eine schlüssige und widerspruchsfreie Planung zugrunde liegt.

Für die Stadt Hagen wurde von der Bezirksregierung Arnsberg ein Bedarf an Gewerbeflächen für die nächsten 15 Jahre in einer Größenordnung von 108,6 ha ermittelt. Diesem Bedarf stehen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Flächenreserven von lediglich 60,2 ha gegenüber. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die vom Regionalverband Ruhr anerkannten Flächenbedarfe für Gewerbe durch Neuausweisungen im Freiraum aufgrund der schwierigen Topografie, verschiedener Freiraumrestriktionen und der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit kaum bzw. überhaupt nicht zu realisieren sind. Aus diesen Gründen erscheint zum Beispiel die größte geplante neue Gewerbefläche (Böhfeld) gar nicht umsetzbar zu sein. Damit erhöht sich der Zwang zur Reaktivierung von Brachflächen sowie der Zwang, ausgewiesene Gewerbeflächen ausschließlich für klassische gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Eine Ansiedlung von Einzelhandel auf Gewerbeflächen wäre deshalb widersprüchlich und würde der aktuellen Zielsetzung der Stadtentwicklung nicht entsprechen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass ein vollständiger Einzelhandelsausschluss an dem hier fraglichen Standort mit dem Ziel, das Gewerbegebiet für die Zukunft als Standort für verarbeitendes und produzierendes Gewerbe zu sichern, von der insoweit einschlägigen Rechtsprechung in NRW gedeckt ist (vgl. OVG Münster, Urt. v. 24.10.2006, Az. 10 D 126/04.NE; VG Düsseldorf, Urt. v. 24.03.2011, Az. 4 K 4538/10, zit. nach JURIS).

(aus dem OVG NRW, Urteil vom 07.05.2007, - 7 D 64/06.NE -, Juris Rdn. 95)

"Der Einzelhandelsausschluss ist schließlich nicht deshalb zur Erreichung des Planungsziels ungeeignet, weil andere - teilweise ebenfalls flächenintensive - Nutzungen, wie z.B. Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerhäuser oder Tankstellen, im Plangebiet weiterhin zulässig bleiben. Ein Einzelhandelsausschluss muss nicht stets mit dem Ausschluss aller anderen Nutzungen verknüpft werden, die gleichfalls einen Verdrängungseffekt gegenüber dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe haben können. Insbesondere muss die Gemeinde nicht gleichsam auf Verdacht weitere Nutzungsarten ausschließen, die ihrem Ziel (möglicherweise) entgegenstehen können, obwohl noch keine konkreten Ansiedlungswünsche für die nicht ausgeschlossenen Nutzungsarten verlautbart wurden oder auch sonst aus der konkreten Grundstückssituation keine Gefahr der Ansiedlung solcher Nutzungen



besteht. Die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich letztlich nicht abstrakt im freien Raum, sondern ist oftmals an konkrete Ansiedlungswünsche gekoppelt. In Fällen - wie dem vorliegenden - steht es damit der Gemeinde grundsätzlich frei, aus städtebaulichen Gründen in der von ihr gewollten Weise darauf zu reagieren“

Da vorliegend neben Ansiedlungsdruck für Einzelhandelsnutzungen sowie zu befürchtendem Ansiedlungsdruck für Vergnügungsstätten keine Ansiedlungswünsche ersichtlich sind, wird - gestützt auf die vorgenannte Rechtsprechung - davon abgesehen, Nutzungen, die lediglich theoretisch mit produzierendem Gewerbe und Handwerk um Standorte in dem Gewerbegebiet konkurrieren können, auszuschließen. Sollte sich diese städtebauliche Ausgangslage künftig ändern, könnte und würde mit einer Änderung der Planung darauf reagiert.“

Zu b 2)

siehe oben zu a)

Zu c) Vergnügungsstätten

Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten so zu steuern, dass negative städtebauliche Auswirkungen (Trading-Down-Prozesse, Verdrängung der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten und damit verbundenen Bodenpreisverzerrungen, Vermeidung der Konzentration von Vergnügungsstätten) vermieden werden können. Dort, wo mit der Ansiedlung keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, sollen Vergnügungsstätten entsprechend den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in einem verträglichen Maß zugelassen werden. Das Konzept sieht daher Vergnügungsstätten als Ausnahme in den Randbereichen der Innenstadt vor. Zusätzlich wird empfohlen, als „Entlastung“ für diese innerstädtischen Standorte die Gewerbegebiete um die Herdecker Straße/Becheltestraße/Schwerter Straße/Weststraße für die Unterbringung von weiteren Vergnügungsstätten zu nutzen.

Weil das Plangebiet im Konzept nicht als Standort für Vergnügungsstätten aufgeführt ist und hier aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz auf der Eckeseyer Straße mit entsprechenden Ansiedlungswünschen zu rechnen ist, sollen zur Sicherung von Gewerbeflächen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.



Fazit:

Im Ergebnis ist nach alledem davon auszugehen, dass nach Abwägung der betroffenen Belange das öffentliche Interesse an der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten höher zu bewerten als das private Interesse an der Beibehaltung des Ist-Zustandes. Für dieses Abwägungsergebnis spricht letztendlich auch der Umstand, dass von Seiten der Antragstellerin in den letzten Jahren, soweit ersichtlich ist, keine nennenswerten Investitionen getätigt wurden, um die bisherigen Nutzungen langfristig aufrechtzuerhalten.

Beschluss: Der Anregung wird nicht gefolgt.



11. Fa. Hugo Petri, Herr Killisch (Geschäftsführung), Postfach 2709, 58027 mit Schreiben vom 13.10.2012

12. Rechtsanwalt Dr. Bäcker, Rechtsvertretung für Fa. Petri, Bahnhofstraße 28 mit Schreiben vom 19.10.2012

Abwägung und Beschlussvorschlag siehe:

1. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, Postfach 4249, 58042 Hagen mit Schreiben vom 12.10.2012



Finanzielle Auswirkungen

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

☒ **X**

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Dehm Oberbürgermeister

gez.

Grothe Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

69

VB 3

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

