

# ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße  
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung  
mit § 13 BauGB

- Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB  
hier: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Aufhebungsverfahren)

**Beratungsfolge:**

29.04.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
06.05.2021 Haupt- und Finanzausschuss  
20.05.2021 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 10.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 10.02.2021 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte. Das Plangebiet wird im Norden durch die Ennepe und im Süden durch die Bahnstrecke Hagen-Köln begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze östlich der Rehstraße, entlang der Wehringhauser Straße und in nordwestlicher Richtung entlang der S-Bahnlinie. Im Osten reicht das Plangebiet bis zur Minervastraße, schließt die Bebauung Wehringhauser Straße 65 – 79 b ein und nördlich der Wehringhauser Straße die Bebauung Dieckstraße 42 und 42 a.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Entwurf des Bebauungsplanes (Aufhebung) zu entnehmen. Der Entwurf des Bebauungsplanes

(Aufhebung) im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Aufhebung) soll nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



## **Kurzfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße wurde als einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a aufgestellt. Dies setzt voraus, dass mit dem Bebauungsplan in erster Linie das Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verfolgt wird, weitere Ziele dürfen nicht im Vordergrund stehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße werden jedoch zweckfremde Ziele verfolgt, zu denen der § 9 Absatz 2 a BauGB keine Handhabe bietet. Eine Heilung des Planes ist gem. §§ 214 f. BauGB aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage rechtlich nicht möglich. Die Stadt Hagen ist wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan aufzuheben. Dies erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## **Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße wurde als einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a aufgestellt.

Voraussetzung für die Anwendung des § 9 Abs. 2 a ist, dass mit dem Bebauungsplan in erster Linie das Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verfolgt wird, weitere Ziele dürfen nicht im Vordergrund stehen. Mit dem Ausschluss auch nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden durch den Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße jedoch zweckfremde Ziele verfolgt, zu denen § 9 Absatz 2 a BauGB keine Handhabe bietet. So wird in der Begründung zum Bebauungsplan betont, dass der Ausschluss von Einzelhandel der Freihaltung von Gewerbeflächen für sonstiges Gewerbe dient und dass dem Gewerbe Vorrang in den gewerblichen Bauflächen eingeräumt werden soll. Dabei handelt es sich um zweckfremde Erwägungen, die nicht durch den § 9 Absatz 2 a BauGB gedeckt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße wurde zeitgleich mit dem inhaltsgleichen Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße aufgestellt. Beide Pläne wurden als einfache Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan Nr. 10/04 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 07.06.2019 inzident überprüft und aufgrund der festgestellten Mängel für unwirksam erklärt.

Die Stadt Hagen ist wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, unwirksame Bebauungspläne aufzuheben.

Der Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße ist in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufzuheben, sofern eine Heilung gem. §§ 214 f. BauGB rechtlich nicht möglich ist. Dies ist bei fehlender Ermächtigungsgrundlage der Fall. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) um einen einfachen Bebauungsplan mit Inhalten gem. § 9 Abs. 2 a handelt, erfolgt die Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 10.12.2020 wurde das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB eingeleitet. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Der Beschluss wurde am 18.12.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

## Planungsrechtliche Vorgaben

### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

### Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche und sonstige Satzungen

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne XI 25c und XI 3. Die Pläne setzen Straßenfluchtlinien fest.

Der Planbereich liegt teilweise im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB, Sanierungsgebiet Erweiterter Bahnhofsgebiet (bekanntgemacht am 15.12.1993).

## **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/10 Wehringhauser Straße – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB vom 10.02.2021

## **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

### Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

## **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

keine Auswirkungen (o)

## Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

## **Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer**

## Stadtsyndikus

### Bejgeordnete/r

## Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

### **Amt/Eigenbetrieb:**

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

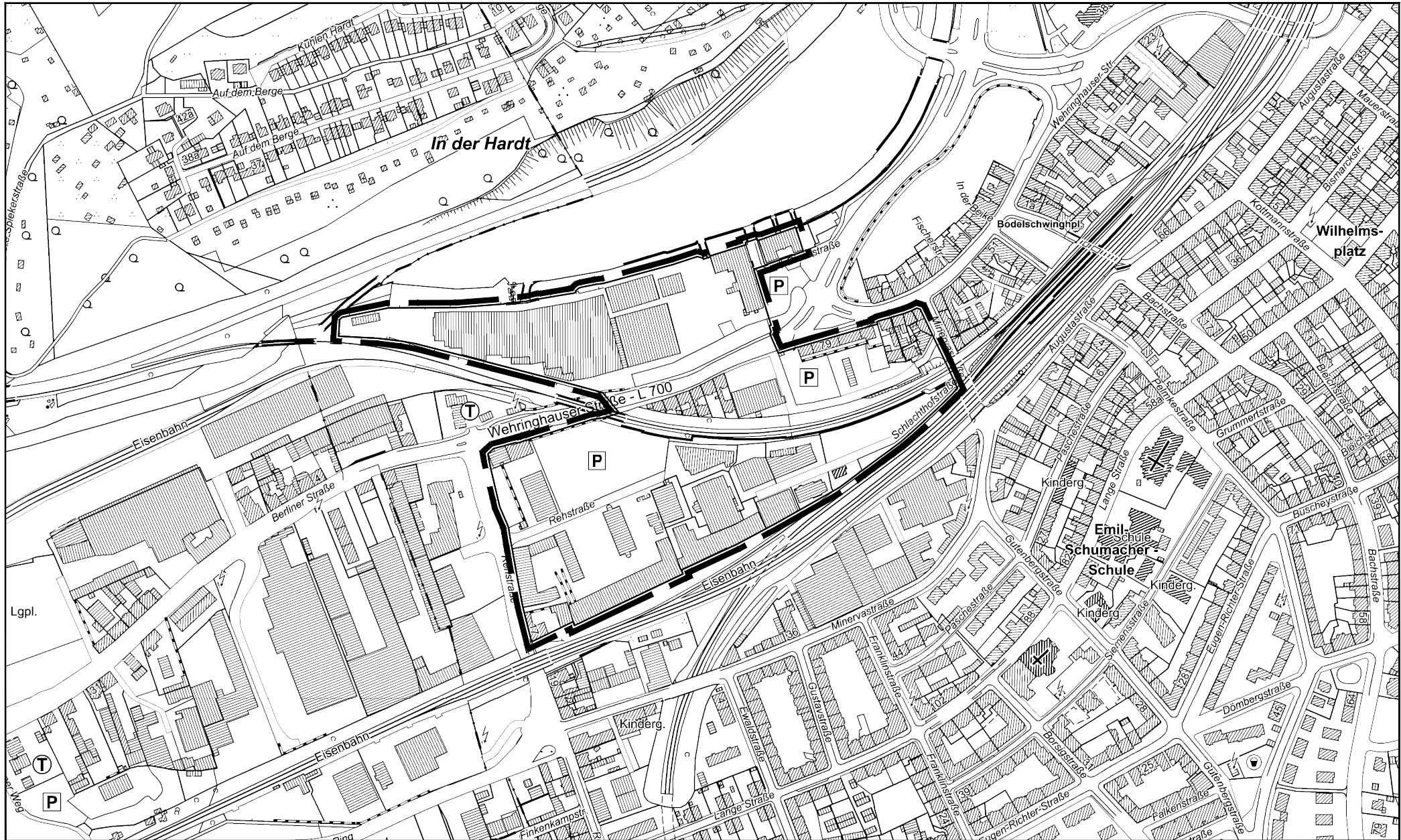
---

---

---

---

---



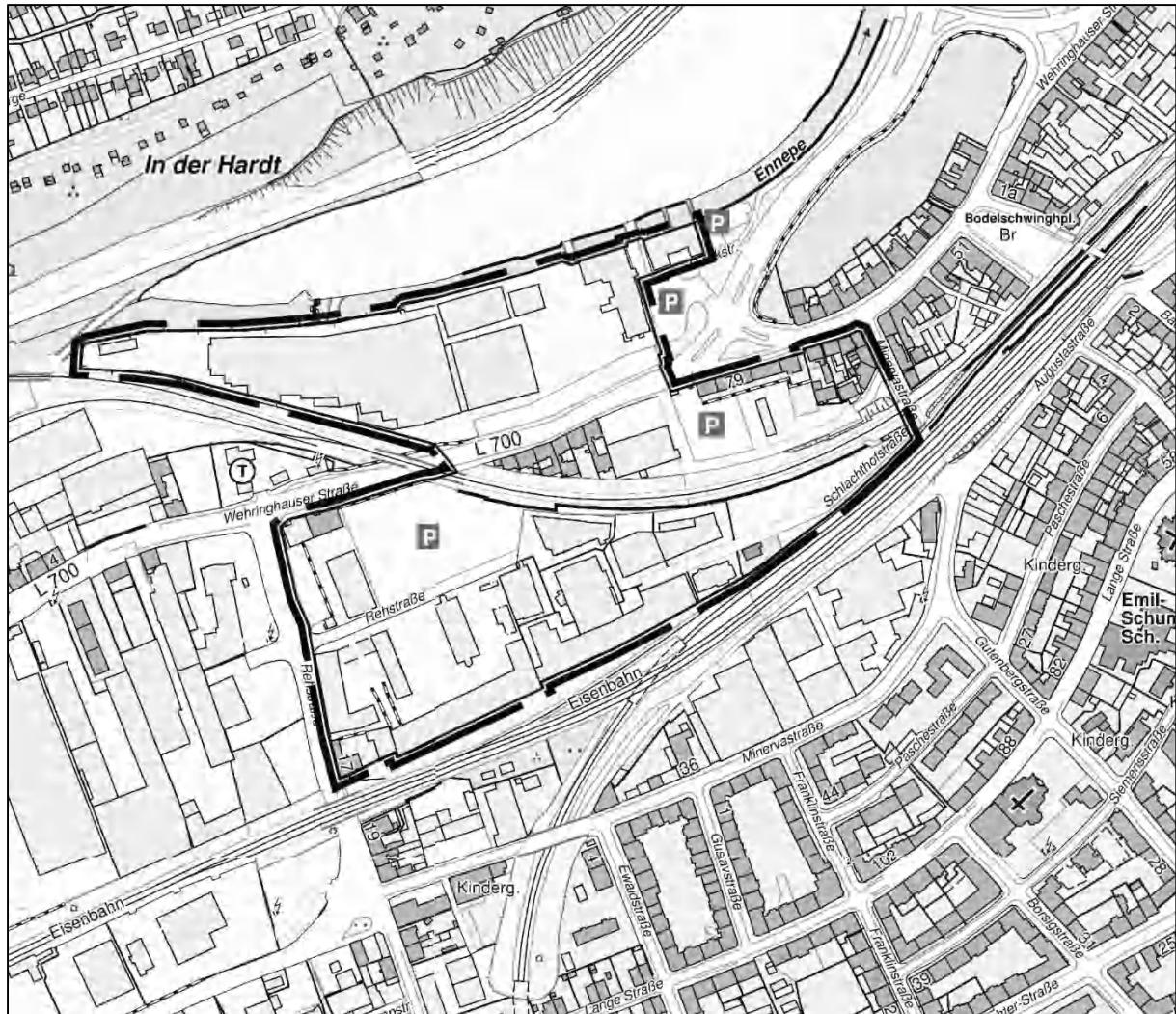


# BEGRÜNDUNG

**ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5/10 (620)**

**-GEWERBEGBIET WEHRINGHAUSER STRAßE-**

AUFHEBUNGSVERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung  
Datum: 10.02.2021

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN .....</b>	<b>1</b>
<b>3.1</b>	<b>PLANVERFAHREN.....</b>	<b>2</b>
<b>3.2</b>	<b>REGIONALPLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>3</b>
<b>3.4</b>	<b>VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3.5</b>	<b>LANDSCHAFTSPLAN .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>VORHABENZULÄSSIGKEIT NACH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPPLANES .....</b>	<b>3</b>

## **1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION**

Der Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens nach § 13 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte. Es wird im Norden durch die Ennepe und im Süden durch die Bahn-hauptstrecke Hagen-Köln begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze östlich der Rehstraße, entlang der Wehringhauser Straße und in nordwestlicher Richtung entlang der S-Bahnlinie. Im Osten reicht das Plangebiet bis zur Minervastraße, schließt die Bebauung Wehringhauser Straße 65 – 79 b ein und nördlich der Wehringhauser Straße die Bebauung Dieckstraße 42 und 42 a.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine fast vollständig versiegelte Fläche. Das Gebiet ist im überwiegenden Teil durch gewerbliche Nutzungen geprägt, ergänzt durch Einzelhandel sowie in einem geringen Umfang durch Wohnbebauung.

## **2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße wurde als einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a aufgestellt.

Voraussetzung für die Anwendung des § 9 Abs. 2a ist, dass mit dem Bebauungsplan in erster Linie das Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verfolgt wird, weitere Ziele dürfen nicht im Vordergrund stehen.

Mit dem Ausschluss auch nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden durch den Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße jedoch zweckfremde Ziele verfolgt, zu denen § 9 Absatz 2a BauGB keine Handhabe bietet. So wird in der Begründung zum Bebauungsplan betont, dass der Ausschluss von Einzelhandel der Freihaltung von Gewerbeflächen für sonstiges Gewerbe dient und dass dem Gewerbe Vorrang in den gewerblichen Bauflächen eingeräumt werden soll. Dabei handelt es sich um zweckfremde Erwägungen, die nicht durch den § 9 Absatz 2a BauGB gedeckt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße wurde zeitgleich mit dem inhaltsgleichen Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße aufgestellt. Beide Pläne wurden als einfache Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan Nr. 10/04 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 7.06.2019 inzident überprüft und aufgrund der festgestellten Mängel für unwirksam erklärt.

Die Stadt Hagen ist wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, unwirksame

Bebauungspläne aufzuheben.

Der Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße ist in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufzuheben, sofern eine Heilung gem. §§ 214 f. BauGB rechtlich nicht möglich ist. Dies ist bei fehlender Ermächtigungsgrundlage der Fall. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) um einen einfachen Bebauungsplan mit Inhalten gem. § 9 Abs. 2a handelt, erfolgt die Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### **3 PLANVERFAHREN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

#### **3.1 PLANVERFAHREN**

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße wird im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, so dass sowohl für die Aufstellung, wie aber auch für die Aufhebung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB anwendbar ist.
- Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Vor und nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (unwirksamer Bebauungsplan, Beurteilung nach § 34 BauGB in Verbindung mit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben) Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Damit sind alle Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **3.2 REGIONALPLANUNG**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor.

### **3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Fluchlinienpläne XI 25c und XI 3. Die Pläne setzen Straßenfluchlinien fest.

Der Planbereich liegt teilweise im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB, Sanierungsgebiet Erweiterter Bahnhofsgebiet (bekanntgemacht am 15.12.1993).

### **3.5 LANDSCHAFTSPLAN**

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

## **4 INHALTE DER PLANUNG**

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße erfolgt nach Abschluss der Aufhebung der Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“. Das Aufhebungsverfahren wird mit einer eigenen Verfahrensleiste dokumentiert.

### **4.1 AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN**

Mit Inkrafttreten der Aufhebung gilt der gesamte Bebauungsplan 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße mit allen Festsetzungen als aufgehoben.

### **4.2 HINWEISE**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße entfällt der Hinweis zum Bodendenkmalschutz.

## **5 VORHABENZULÄSSIGKEIT NACH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Vor und nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind im Plangebiet aufgrund der bestehen-

den Rechtslage (unwirksamer Bebauungsplan, Beurteilung nach § 34 BauGB in Verbindung mit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben) Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Seit Januar 2021 wird ein neues Einzelhandelskonzept für die Stadt Hagen erstellt. Neben einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt und einer Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche wird ein Abgleich mit der neuen Gesetzgebung und eine Anpassung der damit verbundenen Konzeptaussagen vorgenommen.

Die notwendigen Maßnahmen für die zukünftige Einzelhandelssteuerung im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 5/10 (620) werden in diesem Zuge ebenfalls einer Überprüfung unterzogen.

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter

