



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße
Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung
mit § 13 BauGB - Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB

hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

07.10.2021 Bezirksvertretung Haspe
07.10.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
04.11.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
18.11.2021 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Aufhebung des im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan (Aufhebung) ist die Begründung vom 19.07.2021 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt und sie ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens nach § 13 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner



Straße. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Haspe sowie teilweise im Stadtbezirk Mitte. Es wird im Norden durch die Ennepe und die S-Bahnlinie und im Süden durch die Bahnhauptstrecke Hagen-Köln begrenzt. Im Westen reicht das Plangebiet bis zur Hördenstraße und bis zur Straße "Im Ennepetal". Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Bebauung Wehringhauser Str. 117 und nördlich der Wehringhauser Str. einschließlich des Bereichs der heutigen Tankstelle und Waschstraße (Gemarkung Hagen, Flur 23, Flurstücke 553, 552, 392, 393 (tlw.), 394).

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan (Aufhebungsverfahren) zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Aufhebung des Bebauungsplanes in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren (Aufhebungsverfahren) ist damit abgeschlossen.



Kurzfassung

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße durch das Oberverwaltungsgericht NRW für unwirksam erklärt worden ist, ist die Stadt Hagen wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan aufzuheben. Eine Heilung des Planes ist gem. §§ 214 f. BauGB aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage rechtlich nicht möglich. Für das Aufhebungsverfahren wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Begründung

Ziel und Zweck der Planung

Durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 07.06.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße für unwirksam erklärt. Begründet wird dies mit dem Fehlen der Ermächtigungsgrundlage, aufgrund derer dieser Bebauungsplan hätte erlassen werden dürfen. Als derartige Ermächtigungsgrundlage kommt allein § 9 Abs. 2 a BauGB in Betracht. Voraussetzung für seine Anwendung 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.

Der Einzelhandelsausschluss des Bebauungsplans Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße genügt nicht den Anforderungen, die sich aus dem § 9 Abs. 2 a BauGB für einen isolierten sortimentsunabhängigen Ausschluss von Einzelhandel ergeben. Mit dem Ausschluss auch nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden durch den Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße zweckfremde Ziele verfolgt, zu denen § 9 Abs. 2 a BauGB keine Handhabe bietet. So wird in der Begründung 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 Abs. 2 a BauGB gedeckt werden.

Die Stadt Hagen ist wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße 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.

Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 10.12.2020 wurde das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner 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.



Der Rat der Stadt Hagen hat am 20.05.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.06.2021 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planung und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 14.06.2021 bis einschließlich 15.07.2021.

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 fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche an der Hördenstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche und sonstige Satzungen

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) Gewerbegebiet Berliner Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne Has 3 - 3b, H18, H 22, H 21, A 40. Die Pläne setzen Straßen- bzw. Bau- und Straßenfluchtlinien fest. Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich städtebaulicher oder sonstiger Satzungen nach Baugesetzbuch.

Zu a)

Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- 1) Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 15.07.2021 – keine Bedenken
- 2) Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen –
 - a) keine Bedenken



b) Anregung:

„Ich rege an, kurzfristig einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan für das Plangebiet zu fassen, um aufgrund des Mangels an Gewerbe- und Industrieflächen in Hagen diese Gewerbeflächen vor einer Wohn- und/oder Einzelhandelsnutzung zu schützen. Neben einem Aufstellungsbeschluss sollte auch eine Veränderungssperre beschlossen werden.“

3) Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsicht - keine Bedenken

In den Stellungnahmen 1, 2a und 3 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Sie werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 2b:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist auch im Falle einer Bebauungsplanaufhebung zu berücksichtigen.

Bei dem unwirksamen Bebauungsplan Nr. 4/10 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB. Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB können ausschließlich zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden. Der Schutz von Gewerbeflächen kann – so entschied auch das Obergerverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 07.06.2019 – nicht Ziel des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB sein, da dieser hierfür keine Ermächtigungsgrundlage bietet. Gleichzeitig hat das Gericht klargestellt, dass es sich bei dem Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht um ein faktisches Gewerbegebiet handelt. Durch die Prägung des Plangebietes durch einen großflächigen Baumarkt, Möbelmarkt, Fahrzeughandel, Tankstelle, Spedition, eine Handelsgesellschaft sowie produzierendes Gewerbe einerseits und Wohnen andererseits sei von einer diffusen Innenbereichslage auszugehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Beschluss einer Veränderungssperre zum Schutz des Gewerbes vor Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sind aus den vorher aufgeführten Gründen nicht städtebaulich begründbar.

Gleichwohl wird derzeit ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet. Bestandteil des Konzeptes ist insbesondere die Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe, die Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche und die Anpassung der bisherigen Konzeptaussagen. Die Erkenntnisse aus dem neuen Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen – erste Ergebnisse werden bereits zum Jahresende erwartet – sollen die städtebauliche Basis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Berliner Straße bilden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung: Der Anregung wird nicht gefolgt.



Anpassungen in der Begründung

In der Begründung wurde auf den Seiten 3 und 4 die Bebauungsplannummer von 10/04 auf 4/10 korrigiert. Außerdem erfolgte eine klarstellende Ergänzung auf Seite 4. Die Begründung vom 19.07.2021 ersetzt die Begründung vom 10.02.2021

Zu b)

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird die Aufhebung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt die Aufhebung des Bebauungsplanes in Kraft und das Aufhebungsverfahren ist abgeschlossen.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/10 (619) – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB vom 19.07.2021
- Originale der Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlagen der Beschlussvorlage

Folgende Unterlagen können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Bebauungsplan Nr. 4/10 (619) (Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB)

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

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

Die Betriebsleitung

Gegenzeichen:

per Workflow 9.09.2021

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

