



## 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:

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

**Beratungsfolge:**

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 gemäß § 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. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser Straße – 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 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 Bahnhauptstrecke 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 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 Aufhebungsverfahren ist damit abgeschlossen.



## **Kurzfassung**

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

### Ziel und Zweck der Planung

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

Voraussetzung für die Anwendung des § 9 Abs. 2 a BauGB 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 Abs. 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 Abs. 2 a BauGB gedeckt werden.

Die Stadt Hagen ist wegen des Grundsatzes der Rechtssicherheit verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) Gewerbegebiet Wehringhauser 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. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) um einen einfachen Bebauungsplan mit Inhalten gem. § 9 Abs. 2 a BauGB 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.



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 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 Bahnhofsbereich (bekanntgemacht am 15.12.1993). Diese Satzung ist auf Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB mit Rechtswirkung des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB bis zum 31.12.2021 aufzuheben.

#### **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 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. 5/10 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB. Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a können ausschließlich zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 5/10 wurde zeitgleich und inhaltsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 4/10 Gewerbegebiet Berliner Straße aufgestellt. Hier entschied das Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 07.06.2019 im Rahmen einer inzidenten Prüfung, dass der Schutz von Gewerbeflächen nicht Ziel des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 a BauGB sein kann, da dieser hierfür keine Ermächtigungsgrundlage bietet.

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 Neuauflistung eines Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Wehringhauser Straße bilden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

### **Anpassungen in der Begründung**

In der Begründung wurden auf der ersten Seite die Kopfzeile und die Bebauungsplannummer 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. 5/10 (620) – Aufhebungsverfahren nach § 13 BauGB vom 19.07.2021
- Originale der Stellungnahmen

**Anlagen der Beschlussvorlage**

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

- Bebauungsplan Nr. 5/10 (620) (Aufhebungsverfahren)

**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 9.9.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---