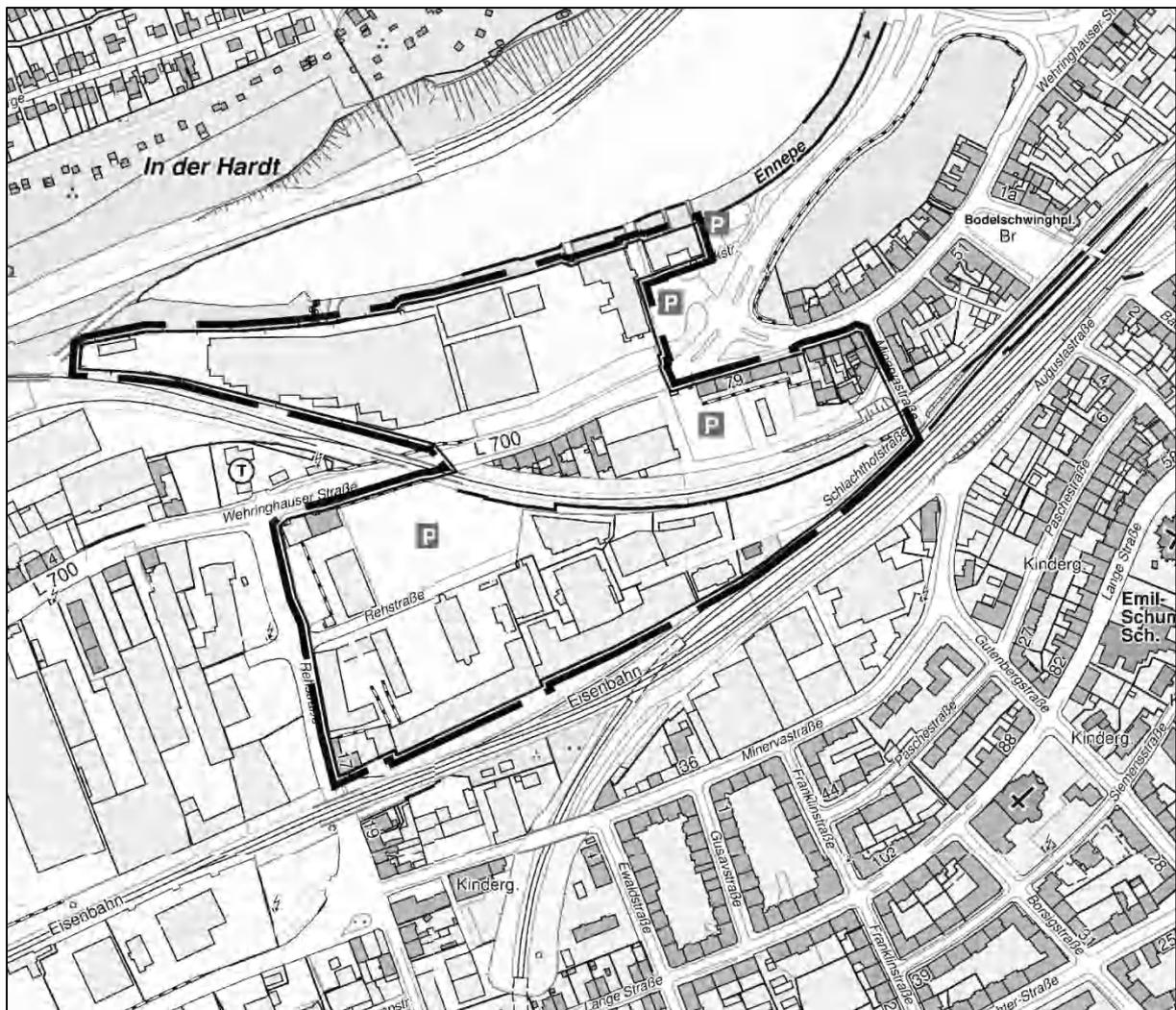


BEGRÜNDUNG

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

-GEWERBEGEBIET WEHRINGHAUSER STRAÙE-

AUFHEBUNGSVERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung
Datum: 10.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS

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

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 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.

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 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).

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