

Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

<p>1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde eingeschränkt durchgeführt. Nachfolgende Stellungnahmen sind eingegangen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband 2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst 3. Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR vom 12.08.2014 4. Industrie- und Handelskammer Wuppertal –Solingen-Remscheid 5. Handwerkskammer Düsseldorf 	<p>Eingangsdatum:</p> <p>23.07.2014</p> <p>30.07.2014</p> <p>12.08.2014</p> <p>20.08.2014</p> <p>25.08.2014</p>
<p>2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 22.02. bis 24.03.2017</p> <p>A Behörden und Träger öffentlicher Belange</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst 2. IHK Handwerkskammer Düsseldorf 3. IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid 4. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53 - Bauleitplanung <p>B Sonstige Stellungnehmende</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtsanwaltsbüro Lenz und Johlen für den Eigentümer Hatzfelder Str. 281 	<p>Eingangsdatum:</p> <p>17.03.2017</p> <p>22.03.2017</p> <p>29.03.2017</p> <p>22.03.2017</p> <p>21.03.2017</p>

Abwägung der Stellungnahmen zum Satzungsbeschluss

Abwägung zu 1.:

Stellungnahme zu 1.: Die Aufstellung des Planverfahrens wird befürwortet, da auch der Einzelhandelsverband von einer Schwächung der Stadtteile Oberbarmen und Barmen, bedingt durch das Angebot der vorhandenen über den örtlichen Bedarf hinausgehenden drei Nahversorgern, ausgeht.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung: Die möglichen Auswirkungen der drei Nahversorger und die beantragte Erweiterung wurde im Planverfahren untersucht und im Zuge der Abwägung nachvollzogen.

Stellungnahme zu 2.: Es wird auf vier Schützenlöcher aus dem 2. Weltkrieg hingewiesen, die gleichmäßig verteilt entlang der Hatzfelder Str. am Rande des Plangebietes liegen und es ergeht die Empfehlung denen im Zuge des Verfahrens mit Hilfe des über die Internetseite zu beziehenden Merkblattes nachzugehen.

Weiterhin erfolgt die mittlerweile relativierte standardisierte Empfehlung, die nach 1945 erfolgten Abschiebungen auf das Niveau von 1945 abzuschieben und dem Hinweis auf den Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dazu der Hinweis auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Beschluss: Ein entsprechender Hinweis wird im Rechtsplan aufgenommen.

Begründung: Mit Hilfe der Unteren Bodenschutzbehörde, deren Stellungnahme in der Begründung eingearbeitet wurde, wurde anhand von Luftbilddauswertungen von 1945 festgestellt, dass keine betrieblichen Nachbarschaften vorhanden waren. Daher kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass lediglich benachbarte Erdmassen aus landwirtschaftlicher Nutzung zum Füllen der Schutzlöcher verwendet wurden. Im Zuge der nachfolgend genehmigten Baumaßnahmen wurden keine Verdachtsmomente in den heute versiegelten Bereichen gefunden.

Durch die zu treffenden Ausweisungen werden lediglich bestandsbezogene Festsetzungen getroffen, somit keine direkten Neubaumaßnahmen ausgelöst. Dennoch wird durch den entsprechenden Hinweis auf eine möglicherweise notwendige Überprüfung im Zuge einer zukünftigen Bautätigkeit hingewiesen.

Stellungnahme zu 3.: Es wurden keine Bedenken geäußert

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung: nicht erforderlich

Abwägung der Stellungnahmen zum Satzungsbeschluss

Stellungnahme zu 4.: Die Zielsetzung des Planverfahrens wird ausdrücklich begrüßt. Sie diene dazu die Ziele der Raumordnung, wie sie im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Kap. 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP vom 08.02.2017) formuliert sind, zu beachten. Durch das Verfahren würden darüber hinaus zum Teil Gewerbeflächen für eine weitere Nutzung durch Produktionsunternehmen freigehalten. Aufgrund des Mangels an Gewerbeflächen im Stadtgebiet wäre diese Steuerung sehr zu begrüßen und käme dem Gesamtinteresse der gewerblichen Wirtschaft entgegen.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Begründung: Die Stellungnahme entspricht der Zielsetzung der Planaufstellung. Der entsprechende Nachweis ist im Zuge des Verfahrens durch die Abwägung erfolgt.

Stellungnahme zu 5.: Die Zielsetzung des Planverfahrens wird ausdrücklich begrüßt. Sie diene der Sicherstellung, dass Gewerbeflächen für produktions-, verarbeitungs- und handwerksorientierte Gewerbebetriebe vorgehalten werden, die ansonsten durch flächenintensive und zahlungskräftige Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden könnten. Standortalternativen für diese Betriebe wären im Stadtgebiet aufgrund knapper Gewerbeflächenangebote rar. Eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird für geboten gehalten und die Belange der Mitgliedsbetriebe werden als sachgerecht aufgenommen bewertet.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Begründung: Die Stellungnahme entspricht der Zielsetzung der Planaufstellung. Der entsprechende Nachweis wurde im Zuge des Verfahrens durch die Abwägung geführt.

Abwägung zu 2. A:

Stellungnahme zu 1.: Die Luftbildauswertung zum Plangebiet ergab – wie bereits zur frühzeitigen Beteiligung vom 30.07.2014 - einen Hinweis auf vier Schützenlöcher, die überprüft werden sollten. Darüber hinaus wären keine Untersuchungen erforderlich.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung: Auf die bereits zu A.1. vollzogene Abwägung wird verwiesen. Aus Sicherheitsgründen wird hinweislich auf die Lage der Schützenlöcher hingewiesen und bei evtl. vorgenommenen Geländeänderungen auf die Benachrichtigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor Bauausführung verwiesen.

Abwägung der Stellungnahmen zum Satzungsbeschluss

Stellungnahme zu 2.: Die Planungsziele des Bebauungsplanes werden ausdrücklich begrüßt. Den Belangen der Mitgliedsbetriebe würde damit sachgerecht entsprochen. Es wird auf die Stellungnahme vom 25.08.2014 verwiesen.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Begründung: Durch die ausdrückliche Zustimmung kann davon ausgegangen werden, dass dem Belang der Gewerbeflächensicherung durch die Festsetzungen hinreichend genüge getan wurde.

Stellungnahme zu 3.: Die Planungsziele des Bebauungsplanes werden ausdrücklich begrüßt. Den Belangen des Betriebes Axalta würde damit sachgerecht und vollumfänglich entsprochen. Somit seien die Ziele des Landes durch den Sachlichen Teilplan Großflächigen Einzelhandels des in Kraft getretenen LEP's vollumfänglich umgesetzt. Ebenso sind die städtischen Konzepte (Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Handlungsprogramm Gewerbeflächen) berücksichtigt. Den Belangen der StörfallVO ist Rechnung getragen, womit einer Gefährdung der Bevölkerung vorgebeugt wird. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 20.08.2014 verwiesen.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Begründung: Durch die ausdrückliche Zustimmung kann davon ausgegangen werden, dass dem Belang der Gewerbeflächensicherung und dem Störfallbelang durch die Festsetzungen hinreichend genüge getan wurde.

Stellungnahme zu 4.: Nach Abfrage aller bei der Bezirksregierung möglicherweise betroffenen Fachdezernate sind keine planungsrelevanten Belange vorgetragen worden.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung: nicht erforderlich

Abwägung zu 2. B:

Stellungnahme zu 1.:

1. Die Planbegründung würde auf einer nicht mehr existierenden rechtlichen Grundlage beruhen, da der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel in den in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan überführt worden sei.
2. Das Instrument des § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, da eine Überplanung eines großflächigen Betriebes mit einer Geschossflächenzahl von mehr als 1.200 qm erfolgen

würde und aufgrund vorliegender erheblicher umweltrelevanter Belange eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles hätte erfolgen müssen.

3. Verstoß gegen das Abwägungsgebot zu nachfolgenden Punkten:
 - a) Verstoß gegen allgemeine Abwägungsgrundsätze (Abwägungsausfall bis hin zur Ungleichgewichtung) werden grundsätzlich aufgeführt.
 - b) Die Rechtsfolgen für das betroffene Grundeigentum wären verkannt; Reichweite des Bestandsschutzes wäre falsch eingeschätzt; es wird eine beabsichtigte Überplanung gegen den Netto-Markt unterstellt. Die Folgen der Verhinderung einer „Marktanpassung“ bedingen einen begründungs- und rechtfertigungsbedürftigen Eingriff in das Eigentumsrecht.
 - c) Eine Überversorgung würde keine Überplanung des vorhandenen Bestandes rechtfertigen; es ergäbe sich nach der Untersuchung durch BBE-Münster keine konkrete Gefahrenlage der Zentralen Versorgungsbereiche.
 - d) Das Planungsziel des Schutzes von Gewerbeflächen wäre für die Rechtfertigung der Überplanung „ungeeignet“; die vorliegende Planung wäre nicht geeignet eine bisher zu Einzelhandelszwecken genutzte Fläche für sonstige Gewerbebetriebe zu aktivieren.
 - e) Unter störfallrechtlichen Argumenten spräche nichts gegen eine bestandssichernde Festsetzung. Zur hier gewählten generellen Herleitung des Ausschlusses wäre das Störfallrecht ungeeignet. Es kann kein ausdrückliches Verbot einer Bestandssicherung aus dem Störfallrecht abgeleitet werden.
4. Zusammenfassend wird angeregt für das Grundstück bestandssichernde Festsetzungen vorzunehmen, die Änderungen baulicher Anlagen und auch eine Nutzungsänderung ermöglicht. Abgestellt wird auf das Störfallrecht, was grundsätzlich den Spielraum geringfügiger Erweiterungen nicht ausschließt. Letztlich wird auch auf die erforderliche marktübliche Vergrößerung des Marktes abgestellt, die die Attraktivität einer Verkaufsstätte langfristig sichert.

Beschluss: Die Anregungen werden zu 3.a. zur Kenntnis genommen, ansonsten wird ihnen zu 1. bis 3. b – e und 4. nicht gefolgt.

Begründung:

Zu 1.: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Planentwurfes ist als Rechtsgrundlage der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel in der seitdem gültigen Fassung der Verordnung als Rechtsquelle benannt worden. Mit dem am 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW (LEP) sind die Ziele und Grundsätze des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel inhaltsgleich in Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel übernommen worden und damit weiterhin wirkungsgleich gültig. Die geänderte Rechtsquelle wird zum Satzungsbeschluss entsprechend angepasst. Insofern ist zu keiner Zeit von einer „heute nicht mehr existenten Rechtslage“ auszugehen, sie (die ursprüngliche Rechtsgrundlage Sachlicher Teilplan als VO) ist nicht aufgelöst, sondern lediglich in den neuen LEP überführt worden.

Zu 2.: Es kann kein Verstoß gegen die Zulässigkeit in der Anwendung des § 13 a BauGB festgestellt werden. Folgende Voraussetzungen müssen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB eingehalten werden:

- a. Der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche darf nicht überschritten werden.

-
- b. Wenn durch den Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegt.
 - c. Wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Die Flächengröße des für gewerbliche Zwecke zu sichernden Areals liegt bei 17.586 qm und damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Pkt. 1. BauGB. Das Argument, dass die Überplanung eines UVP-pflichtigen Vorhabens von mehr als 1.200 qm Geschossfläche erfolgt und somit eine Anwendung des § 13 a BauGB unmöglich ist, greift nicht durch. Bei dem angesprochenen Betrieb handelt es sich um eine sogenannte Funktionseinheit aus Backshop und Discounter, die die Verkaufsflächengrenze des § 11 Abs. der BauNVO von 800 qm überschreitet und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist. Die Geschossfläche des Betriebes bewegt sich im Bereich von 1.200 qm.

Der Bebauungsplan begründet jedoch nicht die Zulässigkeit dieses Vorhabens, sondern trifft letztlich nur einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, in dessen Geltungsbereich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der Bebauungsplan begründet somit auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Allgemeinen Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen oder generell UVP-pflichtig gemäß UVPG sind. Zudem ergab eine Vorprüfung zur Umwelterheblichkeit, dass keine Schutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB im Plangebiet und näherem Umfeld vorhanden sind, von daher keine Beeinträchtigung vorliegt und insofern die Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13a BauGB gegeben sind. Die vorgetragenen Bedenken entbehren einer sachlichen Grundlage.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist grundsätzlich selbst in den Fällen zulässig, in denen es sich hinsichtlich etwaiger prüfungspflichtiger Gewerbeansiedlungen um eine allgemeine (Angebots-)Planung ohne konkrete planerische Festsetzungen – wie in diesem Fall - handelt, deren nähere Prüfung einem künftigen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben kann (OVG Koblenz, Urteil vom 08.06.2011). Auch ist eine spätere Nutzungsänderung im Rahmen der Festsetzung Gewerbegebiet, die die Zulässigkeit eines prüfungspflichtigen Vorhabens begründet, denkbar, wodurch dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird. Dies steht jedoch nicht dem ursprünglichen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entgegen.

Zu 3a): Die aufgeführten allgemeinen Grundsätze der Abwägung sind bei der Planerstellung nach bestem Gewissen beachtet und gewichtet worden.

Zu 3b): Der Plangeber hat durch die Ausführungen in dem eigenständigen Kapitel zu 8.3 der Planbegründung sehr wohl die eigentumsrechtlichen Folgen im Blick gehabt und letztlich noch einmal die übergeordneten Planungsziele den privaten Belangen bewusst gegenübergestellt, um gerade die Grundsätze der Abwägung im Lichte einer gerechten Gewichtung öffentlicher mit den privaten Belangen untereinander noch einmal argumentativ abzubilden. Dabei ging es zu keiner Zeit darum „gegen“ ein konkretes Bauvorhaben eines der drei Märkte zu planen, sondern zunächst wertfrei alle Belange zusammenzuführen. Hierzu zählen eben auch konkrete Erweiterungsabsichten von Betrieben im Planbereich. Die sachgerechte Bewertung und

Gewichtung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange haben letztlich zwangsläufig zu dem hier vorliegenden Abwägungsergebnis geführt.

Seitens der Betreiber bzw. Grundstückseigentümer des Nettomarktes wurden allerdings auch keine konkreten Erweiterungsabsichten vorgetragen. Somit kann auch keine „beabsichtigte Überplanung des bestehenden Nettomarktes“ unterstellt werden. Die vom Stellungnehmenden zitierte Aussage, dass „aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Betriebe kein existenzgefährdender Eingriff in die derzeit ausgeübte Nutzung gegeben“ sei, ist nicht nur auf den Markt des Stellungnehmenden, sondern auch auf die übrigen beiden Märkte im Plangebiet gleichermaßen bezogen. Hiervon zu unterscheiden ist die Frage, ob den Betrieben ein aktiver bzw. passiver Bestandsschutz eingeräumt werden kann. Ferner ist zu berücksichtigen, dass über die derzeit ausgeübte Nutzung hinaus genügend Alternativen für eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes und der baulichen Anlagen verbleiben. Auch sollen keine weiteren baulichen Beschränkungen über die Festsetzungen erfolgen, um potentielle Nutzungsoptionen nicht unangemessen einzuschränken.

Die unterstellte, zukünftig notwendige Marktanpassung, ist aus Sicht des Stellungnehmenden aus betriebswirtschaftlichen Gründen nachvollziehbar und wird auch vom Plangeber grundsätzlich nicht bestritten. Schließlich ist dies auch ein Aspekt, der grundsätzlich in der gutachterlichen Betrachtung der BBE Münster (beauftragtes Gutachterbüro) eingeflossen ist. Insofern ist als Ergebnis in der Abwägung auch den betriebswirtschaftlichen Belangen der im Planbereich ansässigen Betriebe angemessen Rechnung getragen worden. Auch das Erfordernis einer Überplanung des Nettomarktes ist städtebaulich gerechtfertigt und letztlich das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Zu 3c): Selbstverständlich führt eine „Überversorgung“ in nicht-integrierten Lagen zu einem städtebaulichen Ungleichgewicht der Nutzungsverteilungen im Planungsraum des Stadtgebietes und zum grundsätzlichen Verstoß gegen die aufgeführten übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben. Konkret betroffen ist einerseits die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und andererseits die Sicherung einer flächendeckenden wohnortbezogenen Nahversorgung im Stadtgebiet. Die Rechtfertigung des Einzelhandelsausschlusses im Plangebiet leitet sich unmittelbar aus den in der Begründung aufgeführten Sachverhalten ab. Ein Planerfordernis muss sich nicht zwangsläufig erst aus einer „vorliegenden Gefahrenlage“ (für die Zentralen Versorgungsgebiete) begründen, vielmehr ist präventives planerisches Handeln auf einer sachgerechten konzeptionellen Grundlage zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung eine hinreichende Begründung für den Einsatz der Bauleitplanung. Wie insgesamt aus der Begründung zu entnehmen, ist auch in Sonstigen bzw. Nichtintegrierten Lagen für die Nahversorgungsfunktion von Planungsräumen Steuerungsbedarf gegeben, woraus ein Planerfordernis unmittelbar abzuleiten ist.

Zu 3d): Schutz und Sicherung bestehender Gewerbefläche ist ein legitimes Ziel der Bauleitplanung. Dies rechtfertigt auch die Überplanung bestehender Nutzungen, um -zumindest mittelfristig und unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen- eine gewerbliche Entwicklung im engeren Sinne für den Planbereich zu gewährleisten. Die Frage, warum eine bisher zu Einzelhandelszwecken genutzte Fläche nicht auch für sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich geeignet sein soll, erschließt sich aus der Stellungnahme nicht. Schließlich besteht allein aufgrund des angrenzenden Betriebes und der Standortvorsorge durchaus eine „Eignung“, zumal es sich hierbei um die einzig mögliche Ergänzungsfläche zur Arrondierung in einer ansonsten von Straßen begrenzten Lage handelt. Auf die übergeordneten Ausweisungen des

Plangebietes als GIB laut Regionalplan und Gewerbe laut FNP wurde im Übrigen eingehend in der Begründung hingewiesen.

Zu 3e): Die Überplanung des Grundstückes des Stellungnehmenden ist das Ergebnis einer Abwägung aus allen in der Begründung greifenden Argumenten. Somit wird letztlich nicht nur auf das Störfallrecht abgestellt, welches zwar die Achtungsabstände als wesentliches Ergebnis beinhaltet, jedoch die Frage des abschließenden Umganges mit dem aktiven bzw. passiven Bestandsschutz nicht beantworten kann. Somit spielt im Wesentlichen in der letztlich vorgenommenen Abwägung gerade auch die Untersuchung BBE und das Gewerbeflächenkonzept eine maßgebliche Rolle, die schlussendlich – ergänzend zu den störfallrechtlichen Aspekten - zu dem vorliegenden Abwägungsergebnis geführt hat.

Zu 4.: Aus den zuvor ausgeführten Gründen kann der zusammenfassenden Anregung nicht gefolgt werden, bestandssichernde Festsetzungen vorzunehmen, die Änderungen baulicher Anlagen als auch Nutzungsänderungen zulässt. Dieser Anregung kann schon deshalb nicht gefolgt werden, da in den weiteren Ausführungen des Stellungnehmenden – wie bereits zuvor – unter dem Aspekt der marktüblichen Entwicklung auch von **Betriebserweiterungen** die Rede ist, die letztendlich wieder im Widerspruch zu den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes stehen würden. Die vorgetragenen Anregungen würden zu einer weiteren Verfestigung der bestehenden Nutzungsstrukturen führen und damit die Umsetzung der Planung in Frage stellen.