

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan NH 54 "Hüttenwerksgelände" (1.Änderung)

1. Verfahrensablauf

Der damalige Ausschuss für Planen, Bauen, und Wohnen der Stadt Arnberg hat am 09.06.2005 -nach Vorberatungen durch den Bezirksausschuss Hüsten- die 1. Änderung des Bebauungsplanes NH 54 "Hüttenwerksgelände" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss war seinerzeit gefasst worden, weil eine konkrete Absicht zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet bestand. Dieses sollte aus Gründen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung verhindert werden. Kurze Zeit später wurde die Ansiedlungsabsicht dann aber nicht weiter verfolgt. Da deshalb zunächst kein akuter Handlungsbedarf mehr bestand und andere Bauleitplanverfahren vorrangig eingestuft wurden, wurde dieses Planverfahren vorübergehend zurückgestellt. Die Weiterführung des Planverfahrens erfolgte in 2010.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange fand während des Zeitraumes vom 21.06.2010 bis 21.07.2010 statt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 23.09.2010 durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt gefasst. Diese fand während des Zeitraumes vom 02.11.2010 bis 02.12.2011 statt. Der Satzungsbeschluss erfolgte durch den Rat der Stadt Arnberg am 14.02.2012.

2. Anlass und Zielsetzung der Planung

Entsprechend den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, wie sie städtebaulich und gebietsbezogen im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsprogramm zum Ausdruck kommen, soll die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Siedlungsschwerpunkte oder in speziellen Sondergebieten beschränkt bleiben. Bei einer Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an anderen – nicht integrierten – Standorten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Innenstadtentwicklung zu erwarten.

Eine mögliche ungehinderte Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll im Bereich des Bebauungsplans NH 54 "Hüttenwerksgelände" verhindert werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Gewerbe- und Industriegebiet "Hüttenwerksgelände" besteht seit Jahrzehnten; die Grundstücke sind bebaut und werden gewerblich genutzt. Durch die textliche Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen planungsrechtlichen oder baurechtlichen Erweiterungen gegenüber dem bestehenden Recht zugelassen. An der vorhandenen Situation ändert sich deshalb nichts.

Da keinerlei zusätzliche Eingriffe in Landschaft und Natur erfolgen, waren weder eine Umweltprüfung noch ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ebenso war eine artenschutzrechtliche Prüfung nach BNatSchG nicht erforderlich, da keine zusätzliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten durch die Planänderung erfolgt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen zu der beabsichtigten Planung während der öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht worden. Diese wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Details können dem abschließenden Ratsbeschluss (Beschlussvorlage, Satzungsbeschluss) mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Hochsauerlandkreis

FD 34 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz

FD 35 - Untere Landschaftsbehörde, Naturparke

Es wird auf die für den Planbereich vorliegenden Einträge im Verzeichnis des Hochsauerlandkreises über Altablagerungen und Altstandorte hingewiesen.

Aus Rechtssicherheitsgründen wird angeregt, die Betrachtung der Bebauungsplanänderung unter artenschutzrechtlichem Aspekt in geeigneter Form zu dokumentieren.

Abwägung:

Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine rein textliche Änderung (Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten). An der vorhandenen baulichen und nutzungsmäßigen Situation ergeben sich keine Änderungen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten erfolgt nicht. Aus diesem Grunde sind weitere Altlasten- bzw. vertiefende Artenschutzuntersuchungen nicht erforderlich.

Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit (Fa. A + Fa. B) wird befürchtet, dass die Nutzungsmöglichkeiten ihres Geländes und deren Immobilien an der Hüttenstraße durch die geplante Änderung eingeschränkt werden. Hiermit sei ein erheblicher Wertverlust verbunden. Insgesamt widerspricht die Planung den Interessen der Einwender.

Abwägung:

Fa. A + Fa. B

Entsprechend den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, wie sie städtebaulich und gebietsbezogen im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsprogramm zum Ausdruck kommen, soll die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Siedlungsschwerpunkte oder in speziellen Sondergebieten beschränkt bleiben. Bei einer Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an anderen – nicht integrierten – Standorten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Innenstadtentwicklung zu erwarten.¹

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen weitere Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Randlagen ohne eigenen, zusätzlichen Einzugsbereich nicht zugelassen werden.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Von einem Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgegangen werden.

Fa. A

Eine entsprechende Einzelhandelsnutzung ist auf dem Grundstück an der Hüttenstraße bisher nicht realisiert bzw. ausgeübt worden. Somit ist kein Wertverlust durch die Planung gegeben.

¹ vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan

Fa. B

In dem vorliegenden Fall handelt es sich zwar um einen Einzelhandelsbetrieb; jedoch nicht um einen Handel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Insofern ist der Betrieb von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Über den bestehenden Bestandsschutz hinaus sieht die Änderung des Bebauungsplans für den Fall einer zukünftigen Änderung oder Erweiterung des Betriebes an diesem Standort eine Ausnahmeregelung vor, wonach bei bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben Änderungen oder Erweiterungen - soweit sie keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen - zulässig sind. Somit ist kein Wertverlust durch die Planung gegeben.

4.2 Öffentliche AuslegungBehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Es wurden keine Bedenken seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht. Die Industrie- und Handelskammer Arnsberg begrüßt die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von Seiten eines Bürgers (Erbengemeinschaft, vertreten durch Rechtsanwälte) Anregungen (Bedenken) vorgebracht. Diese beziehen sich stichwortartig im Wesentlichen auf:

- Wiedergabe der vorherigen und bisherigen Nutzungen auf den betroffenen Grundstück / Immobilie.
- Wiedergabe der bislang nach B-Plan zulässigen Nutzungen
- Nicht mehr Zulassen von früher betriebenen Einzelhandelsnutzungen
- Bedenken gegen den generellen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet und nicht ausreichende Begründung dafür (mangelnde Abwägung).
- Anwendung der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses NRW
- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches auf zumindest den südlichen Bereich des Plangebietes
- Erhebliche Wertminderung

Abwägung:

Auf der Grundlage des bestehenden "alten" Planungsrechts (Bebauungsplan NH 54) sind innerhalb des Plangebietes auch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Dieses entspricht jedoch nicht den Grundvorstellungen der Stadtentwicklung der Stadt Arnsberg, die auf die Stärkung der Zentren und Innenstädte einerseits, und eine funktionierende Nahversorgung andererseits ausgerichtet ist. Danach ist die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten (wie z.B. Gewerbegebiete in Randlagen) nicht verträglich (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Von der Änderung des Bebauungsplans sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten betroffen. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass im Plangebiet keine solchen Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. In der Vergangenheit hat es auf einem Grundstück (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gegeben. Das Gebäude (Verkaufshalle) ist allerdings vor ca. 10 Jahren abgebrannt und nicht wieder neu errichtet worden. Entsprechende frühere Nutzungsrechte (Bestandsschutz) bestehen deshalb heute nicht mehr.

Die im Landesentwicklungsprogramm NRW enthaltenen Inhalte und Ziele stellen aufgrund des Urteils des OVG Münster aus dem Jahre 2009 keine Ziele der Raumordnung dar. In Ihrer Grundsatzfunktion können sie aber als grobe Orientierung bei der Bauleitplanung der Kom-

munen dienen. Die dortige Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels assortimente ist nicht einfach übernommen worden. Diese Sortimentsabgrenzung basiert auf der "Arnsberger Sortimentsliste", die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Rat der Stadt Arnsberg am 18.02.2010 beschlossen wurde.

"Der zentralörtliche Versorgungsbereich für das Hüstener Zentrum ist mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans festgelegt worden.

Der Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereichs "Nebenzentrum Hüsten" erstreckt sich entlang der Marktstraße, des Hüstener Marktes und der Heinrich-Lübke-Straße. Die Einzelhandelsagglomeration befindet sich dabei weitgehend in einem gewachsenen Zentrum und ist in die umgebende Wohnbebauung integriert. Den städtebaulichen Mittelpunkt bildet der Hüstener Markt mit der St. Petri Kirche. Der Geschäftsbereich ist als Nebenzentrum der Stadt Arnsberg eingestuft und übernimmt mit seinem Angebot eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion."²

Der Bereich innerhalb des Bebauungsplans NH 54 "Hüttenwerksgelände" – Mischgebiet an der Bahnhofstraße – ist weit entfernt und hat keinen Bezug zum Hüstener Zentrum. Diesem Gebiet kann daher keine zentrale Versorgungsfunktion zugesprochen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von der Änderung des Bebauungsplans keine vorhandenen Einzelhandelsbetriebe betroffen sind.³ Evtl. Schadensersatzansprüche wegen Einschränkung oder Unzulässigkeit bestehender Nutzungen können daher nicht entstehen.

Von einem erheblichen Wertverlust der Immobilie kann somit (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) nicht ausgegangen werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen und Bedenken wurde nicht gefolgt.

Arnsberg im Februar 2012

Fachdienst Stadt- und Verkehrsplanung

² Begründung zum Flächennutzungsplan S. 88

³ auch unter Berücksichtigung der unter Pkt. 5.2 (textliche Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3) getroffenen Sonderregelungen