

B e g r ü n d u n g

=====

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "In den Helden" zwischen der B 51 (Saarbrücker Straße) und der L II O 343 (Hülzweilerstraße) bzw. Ulanenstraße bis zur ostwärtigen Stadtgrenze in Saarlouis.

Die Nutzungsarten im Bebauungsplan "In den Helden" reichen von Nordosten in Richtung Südwesten vom reinen Wohngebiet - § 3 - und allgemeinen Wohngebiet - § 4 - über Mischgebiet - § 6 -, Gewerbegebiet - § 8 -, Industriegebiet - § 9 - (Grube Ensdorf) bis Sondergebiet - § 11 - BauNVO im Bereich der Saarbrücker Straße (Verbrauchermarkt).

Der Bebauungsplan ist am 01.08.1974 rechtswirksam geworden, es gilt die Baunutzungsverordnung 1968.

Bebauungspläne mit festgesetzten Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten, die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1962 bzw. 1968 rechtsverbindlich wurden und auf die weiterhin unverändert das damalige Recht Anwendung findet, sind nach dem Erlaß des Ministers vom 01. Juli 1985 den Vorschriften der Baunutzungsverordnung anzupassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 01.10.1986 beschlossen.

Geändert wird der Bebauungsplan nur im textlichen Teil (Satzung).

Die Bürgeranhörung gem. § 2 a (2) BBauG erfolgte am 17.02.1987.

Mit Schreiben vom 24.04.1987 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG gehört. Von diesen wurden keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 17.07.1987 dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wie folgt zugestimmt:

1. Für den Bebauungsplan soll anstelle der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung 1968 künftig die Baunutzungsverordnung 1977 in Verbindung mit der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 Anwendung finden.
2. Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß im Industriegebiet und im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nicht zulässig sind.

Der Bebauungsplanentwurf lag mit Begründung in der Zeit vom 14. August bis einschl. 14. September 1987 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 06. August 1987.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.1987 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung wurden von einem Anlieger Anregungen und Bedenken vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen zu der Änderung keine Anregungen und Bedenken ein.

Mit Schreiben vom 04. August 1987, Az: C/2-1239/87 Mü/La, sieht der Minister für Umwelt keinen Handlungsbedarf für einen Ausschluß einer Nutzung nach § 1 (5), (9) BauNVO (Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben) und beabsichtigt daher, auch keine generelle Empfehlung an alle Kommunen des Landes auszusprechen.

Daraufhin beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung am 02.10.1987, den in der Stadtratssitzung am 17.07.1987 unter Pkt. 3 ÖS, Ziffer I.2 gefaßten Beschluß (Wortlaut: "Nach § 1 Abs.5 und 9 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß im Industriegebiet und im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nicht zulässig sind.") ersatzlos aufzuheben.

Durch diese Aufhebung wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Frau Christel Martens, Lebach, vorgetragen durch

die Rechtsanwälte Dr. Goth und W. Pennter mit Schreiben vom 04.09.1987 unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 13.03.1987, nur hinsichtlich der Zulässigkeit des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt, im übrigen nicht berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "In den Helden", bestehend aus der textlichen Festsetzung und Begründung, wurde aufgrund des § 10 BauGB als Satzung in der Sitzung des Stadtrates am 02.10.1987 beschlossen.

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Die dort angesprochene Geringfügigkeit ist deshalb gegeben, da mit der Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben die Belange der Stadt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht beeinträchtigt und die Eigentümer der Grundstücke nunmehr begünstigt werden.

Das Sondergebiet wird von einem Möbelmarkt (astei möbel) und Verbrauchermarkt (aktiv markt) genutzt.

Die Eigentümer des Verbrauchermarktes haben bis auf 4 Grundstücke das im Bebauungsplan südlich an das Sondergebiet angrenzende Gewerbegebiet erworben. In der Bürgeranhörung wurde von ihnen die Anregung vorgebracht, Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebiete ohne Einschränkung der Größenordnung zuzulassen. Ein Antrag zur Nutzungsänderung einer bestehenden Halle im Gewerbegebiet für einen Schuh-einzelhandel wurde gem. § 15 (1) BBauG ausgesetzt.

Es ist damit zu rechnen, daß die Firma weiter versuchen wird, unter Ausnutzung der Interpretations- und Beweisschwierigkeiten, welche sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 für die Stadt ergeben, die erworbene Fläche schrittweise in der Nutzung so zu ändern, daß sich als Schlußergebnis das Gelände als Teil des bereits im Sondergebiet vorhandenen Verbrauchermarktes präsentiert. Um dem vorzubeugen, aber auch um Vorkehrungen dagegen zu treffen, daß von anderer Seite durch sukzessive Ankäufe im Gewerbegebiet und die nachfolgende Zusammenfassung verschiedener Betriebe in einer Hand Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11

Abs. 3 BauNVO gebildet werden, ist es angezeigt, den Bebauungsplan auf die Baunutzungsverordnung 1977 in Verbindung mit der dritten Verordnung vom 19. Dezember 1986 umzustellen. § 11 Abs. 3 der BauNVO hat durch die 2. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977, geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.86, eine wesentliche Veränderung erfahren. § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 war auf Einkaufszentren und Verbrauchermärkte beschränkt, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollten. Betriebe, die nicht diese Voraussetzungen erfüllten, waren auch weiterhin in Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig. Die Auslegung der Begriffe "vorwiegend" und "übergemeindlich" hatte von Anfang an Schwierigkeiten bereitet, die insbesondere durch die kommunale Gebietsreform und die dadurch vergrößerten Gemeindegebiete noch erheblich zunahmen. Der Nachweis einer vorwiegend übergemeindlichen Versorgung konnte selbst bei großflächigen Betrieben häufig nicht geführt werden, so daß sie trotz erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf einen Versorgungsbereich zugelassen werden mußten. Zudem trug die Fassung des Abs. 3 den städtebaulichen Auswirkungen im innergemeindlichen Bereich in keiner Weise Rechnung. Seit 1968 haben sich nämlich zunehmend großflächige Handelsbetriebe mit schneller Bedienung (Selbstbedienung - SB -) und mit dem Verkauf vorwiegend an motorisierte Kunden entwickelt, die häufig nicht unter die Begriffe "Einkaufszentrum" oder "Verbrauchermarkt" einzuordnen waren. Die hieraus entstehenden städtebaulichen Auswirkungen geboten es dringend, diese von § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 nicht erfaßten Betriebe bereits vorausschauend in der Bauleitplanung hinsichtlich möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen und sie nicht erst hinsichtlich ihrer Zulässigkeit im Einzelfall zu überprüfen (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage, § 11 Rdn. 13).

Mit dem Bebauungsplan verfolgte die Stadt das Ziel, im gewerblichen Teil des Planungsgebietes kleineren Gewerbebetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen und damit die stark durch Förd bestimmte wirtschaftliche Grundlage der Stadt vielfältiger und weniger krisenanfällig zu machen. Mit der Ausweisung des Sondergebietes wollte man den Nutzungswünschen der dort gelege-

nen privaten Grundstückseigentümer (vorh. Verbrauchermarkt) Rechnung tragen. Das Gewerbegebiet und das Industriegebiet waren nicht für den Einzelhandel gedacht.

Die Grundstücksnutzungen und Nutzungsabsichten enthalten folgende, eine gedeihliche Entwicklung der Stadt gefährdende Ansätze:

1. Verminderung der Flächen für das produzierende Gewerbe

Die seit Jahren laufenden Bemühungen der Stadt um die Ausweisung von Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe auf dem Lisdorfer Berg sind durch die bisherige Haltung der Landesplanung blockiert. Die im künftigen Hafengebiet für Gewerbebetriebe auszuweisenden Flächen müssen im Interesse der Sicherung der Wasserversorgung knappgehalten werden und können zudem nur an Betriebe abgegeben werden, die dringend auf die Nachbarschaft zum Hafen angewiesen sind. Auch wenn die Gewerbefläche auf dem Lisdorfer Berg im Landesentwicklungsplan "Umwelt" ausgewiesen ist, werden über Planungs- und Erschließungsmaßnahmen immerhin noch einige Jahre vergehen, bis der erste Betrieb sich auf dem Lisdorfer Berg ansiedeln kann. Das bedeutet, daß - von wenigen hafenorientierten Betrieben abgesehen - die Stadt mangels anderer Reserven auf längere Zeit hinaus nicht in der Lage ist, Flächenwünschen einheimischer oder auswärtiger Betriebe zu entsprechen.

Daß dieser Zustand für eine Stadt, deren Steuerkraft weitgehend von dem hier ansässigen Großbetrieb der Automobilindustrie bestimmt ist und die sich deshalb dringendst auf die Milderung der mit der monostrukturellen Ausrichtung ihres Wirtschaftsgefüges verbundenen Nachteile angewiesen ist, Stagnation und darüber hinaus die Gefahr der Abwanderung leistungsfähiger und deshalb auf Vergrößerung und Aussiedlung angewiesener Betriebe bedeutet, bedarf keiner weiteren Ausführung.

Um so wichtiger ist es unter diesen Umständen, vorhandene Flächen für produzierendes Gewerbe für Produktionszwecke zu erhalten. Solche Flächen tragen dazu bei, das Arbeitsplatzangebot vielgestaltiger, beständiger und der Tendenz nach

auf Wachstum angelegt zu halten. Demgegenüber führt die Niederlassung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten außerhalb des Weichbildes der Stadt vielfach zur Verdrängung der in der Innenstadt und den Stadtteilen ansässigen arbeitsplatzintensiveren, weniger leicht anfahrbaren und auch mit höheren Raumkosten belasteten Betriebe.

2. Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 im Gewerbegebiet und im Industriegebiet.

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (§ 25 a Abs. 1 BauNVO 1977). Da § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 das Gebot der Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte auf Betriebe beschränkt, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, und der Nachweis einer vorwiegend übergemeindlichen Versorgung selbst bei großflächigen Betrieben häufig nicht geführt werden kann (vgl. Fickert/Fieseler, § 11, Text-Nr. 13), konnte eine Durchdringung des Gewerbegebietes und des Industriegebietes mit Einzelhandelsbetrieben bisher nicht verhindert werden. Die Umstellung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung 1977 schafft hier insofern Abhilfe, als es um die weitere Flächenbesetzung geht, durch

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen der in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetriebe vergleichbar sind.

Als Auswirkungen im Sinne der Nrn. 2 und 3 bezeichnet die Baunutzungsverordnung insbesondere schädliche Umwelteinwir-

kungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der vorbezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen, insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Da die Schwelle für die in § 11 Abs. 3 BauNVO 1977, geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986, als Regelungsmerkmal verwandte "Großflächigkeit" bei etwa 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen ist (Geschoßfläche etwa das 1,5fache der Verkaufsfläche, Fickert/Fieseler, § 11 BauNVO, Text Nr. 19 Abs. 5), ermöglicht es diese Bestimmung, Betriebe oberhalb dieser Größenordnung der Auswirkungsprüfung zu unterziehen. Dabei kann es sich sowohl um Verbrauchermärkte als auch um Warenhäuser, Kaufhäuser, Selbstbedienungswarenhäuser, Supermärkte sowie um Möbelmärkte, Baumärkte, Auto- und Gartencenter, Hobby- und Do-it-yourself-Center und dergleichen handeln. Bei Beurteilung der Auswirkungen muß selbstverständlich auf die Betriebsart Rücksicht genommen werden. "So haben beispielsweise ein Möbellager für Großmöbel und ein Autosalon von 800 m² Verkaufsfläche sicherlich keine Auswirkungen im Sinne von Satz 2, während ein Lebensmittel-SB-Markt in derselben Größe in der Regel solche Auswirkungen haben wird" (Fickert/Fieseler, § 11 BauNVO, Text Nr. 19). Die Umstellung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung 1977 (geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986), hindert die Fortführung der bisher legal ausgeübten Nutzun-

gen nicht (vgl. Ernst - Zinkahn - Bielenberg, Bundesbaugesetz, 4. Auflage, § 8 Rdn. 2). § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB, wonach bei Änderung nicht ausgenutzter Nutzbarkeit eines Grundstücks für eine dadurch bewirkte nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eine Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert gewährt wird, der sich infolge der Änderung ergibt, findet keine Anwendung, weil die 7-Jahres-Frist des Abs. 2, innerhalb welcher die Änderung erfolgt sein muß, bereits seit dem 01.01.1984 abgelaufen ist (vgl. Art. 3, § 10 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. Teil I S. 2221)). Nach § 42 Abs. 3 BauGB kann zwar der Eigentümer auch dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der vorbezeichneten 7-Jahres-Frist aufgehoben oder geändert wird, noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswertes bemißt sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung der zulässigen Nutzung ergibt. Das bedeutet: Bleibt die ausgeübte Nutzung hinter der zulässig gewesenen zurück, so muß die Bewertung nach Ablauf der 7-Jahres-Frist hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswertes so erfolgen, als ob nur die ausgeübte Nutzung zulässig gewesen wäre. Im Falle einer Umstellung des Bebauungsplanes auf die Baunutzungsverordnung 1977 (geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986) kann danach daraus, daß nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig waren, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 nur noch in Sondergebieten zulässig sind, kein Anspruch auf Entschädigung für Wertminderung eines Grundstücks hergeleitet werden.

Als Eingriff in die ausgeübte Nutzung ist auch nicht die Entziehung oder Veränderung der ausgeübten Nutzung zu verstehen, da diese ja nur durch eine auf dem neuen Bebauungsplan beruhende Enteignung nach § 85 möglich wäre. Hier sind vielmehr Schäden gemeint, die sich als Folgeschäden des Eigentümers durch Änderung der zulässigen Nutzbarkeit für den Wert der vorhandenen Nutzung charakterisieren lassen. Man wird dabei an Fälle denken müssen, in denen durch die Änderung der zulässigen Nutzung (z. B. Umwandlung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet) erhöhte immissionsrechtliche Anforderungen an den vorhandenen Betrieb gestellt werden (vgl. Brügelmann - Pohl, Bundesbaugesetz, § 44 Rdn. 63). Daß die Umstellung von § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 auf § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 unter diesem Gesichtspunkt Entschädigungsansprüche auslösen könnte, ist nicht ersichtlich.

Sofern von Eigentümern oder Nutzungsberechtigten, z. B. auch Pächtern, die vertraglich auf dem Grundstück in Ausübung ihres Rechtes Bauten errichten dürfen, Vorbereitungen zur Realisierung bisher zulässiger Nutzungen getroffen worden sind, findet § 39 BauGB Anwendung ("Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigten im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.") Zu den von § 39 BauGB erfaßten Aufwendungen gehören nicht Gegenleistungen für den Erwerb des Grundstücks oder für die Einrichtung von Nutzungsrechten (Ernst - Zinkahn - Bielenberg, § 39 j BBauG, Rdn. 10). Die Firma kann deshalb gegen die Stadt aus dieser Gesetzesbestimmung keine Ansprüche daraus herleiten, daß sie die Grundstücke zur Nutzung für Einzelhandelsbetriebe erworben hat.

Aufgestellt:

Saarlouis, den 06.11.1987

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Motsch', written in a cursive style.

(Motsch)

Baudirektor