

Erfolgsaussichten eines Normenkontrollantrags gegen die Einschränkung von Nutzungsflächen in einem Gewerbegebiet durch Änderung eines Bebauungsplans zu Lasten eines Entsorgungsunternehmens; Anforderungen an das Vorliegen eines Verstoßes gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB

Gericht: OVG Nordrhein-Westfalen

Datum: 25.09.2017

Aktenzeichen: 2 D 18/16.NE

Entscheidungsform: Urteil

Referenz: JurionRS 2017, 31053

ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2017:0925.2D18.16NE.00

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

§ 1 Abs. 7 BauGB

§ 42 BauGB

§ 214 Abs. 3 S. 2 BauGB

§ 215 BauGB

OVG Nordrhein-Westfalen, 25.09.2017 - 2 D 18/16.NE

Tenor:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbe- und Industriegebiet L. -Ost" der Stadt C1. ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Antragstellerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Antragstellerin wendet sich gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbe- und Industriegebiet L. -Ost" der Antragsgegnerin (im Folgenden: 3. Änderung).

Die Antragstellerin ist Pächterin der Grundstücke Gemarkung C1. , Flur 51, Flurstücke 130, 131 und 25. Auf den Flurstücken 130 und 131 betreibt sie - bzw. ihr Rechtsvorgänger - seit längerer Zeit einen Entsorgungsbetrieb. Derzeitige Grundlage dieses Betriebes ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Bezirksregierung E. vom 26. August 2008, die sich zu einer wesentlichen Änderung der Recyclinganlage zum Umschlagen, Lagern und Sortieren von Abfällen verhält. Im Rahmen einer Änderungsanzeige (§ 15 BImSchG) vom 16. September 2014 ist die Betriebsfläche auf das Flurstück 25 erweitert worden, wobei dieses danach als Abstellplatz für leere Container vorgesehen ist. Für diese Nutzung erteilte der Kreis I. nachfolgend unter dem 16. Dezember 2014 eine Baugenehmigung. Eigentümerin der Flurstücke 130 und 25 ist die ERBU GmbH & Co. KG (Antragstellerin im Verfahren 2 D 19/16.NE), Eigentümer des Flurstücks 131 ist Herr Rudolf F. , Vater des Geschäftsführers der Komplementärgesellschaft der Antragstellerin (Antragsteller im Verfahren 2 D 20/16.NE).

Die vorgenannten Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des im Jahre 1998 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Antragsgegnerin. Dieser umfasst ein insgesamt ca. 10 ha großes Gebiet im Süden der C2. Kernstadt, südlich der Bahnlinie und östlich der W. Straße. Für das zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in gewissem Umfang gewerblich und industriell genutzte Plangebiet ist im

nordwestlichen Teil ein Gewerbegebiet und im Übrigen ein Industriegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind dabei aufgrund der nahegelegenen Innenstadt sowie der umgebenden Wohnbebauung lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Am südöstlichen Rand des Plangebietes wurden Nutzungseinschränkungen wegen der Nähe zu einer außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle (u. a. Ausschluss von Wohngebäuden, Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen) festgesetzt. Weitere Einschränkungen finden sich mit Ausnahme eines Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in der Ursprungsplanung nicht. Hinsichtlich der Verkehrserschließung ist im Norden ein Anschluss an die Straße "Am H. " vorgesehen, für den mittleren und südlichen Bereich soll die Erschließung über die in ihrem westlichen Teil bereits ausgebaute Straße "Am L1. " erfolgen. Zur Erschließung der im Süden des Plangebiets gelegenen Grundstücke ist vorgesehen, dass diese Straße nach Süden abknickend weiter geführt werden solle, um im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einem Wendepunkt zu enden.

Mit der am 24. April 2008 beschlossenen und am 5. Juni 2008 bekannt gemachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 änderte die Antragsgegnerin zum einen die vorgesehene und festgesetzte Straßenführung. Die zuvor geplante Erschließung im Süden des Plangebietes verlaufe im Bereich des Flurstücks 9 über ein vorhandenes Gebäude. Zudem sehe die derzeitige Straßenplanung erst unterhalb der ehemaligen Tennishalle eine Wendemöglichkeit vor, so dass Kraftfahrzeuge, die in diesen Bereich einführen, praktisch nicht wenden könnten. Durch Abriss des auf dem Flurstück 9 vorhandenen Gebäudes solle die verkehrliche Erschließung kurzfristig verbessert werden, u. a. durch Anlage einer Wendemöglichkeit im Bereich dieses Flurstücks. Zu diesem Zweck erfasst die 1. Änderung ein knapp 1 ha großes Gebiet am östlichen Ende der Straße "Am L. ", insbesondere die Flurstücke 8, 9, 64 und 65 sowie (kleinere) Teilbereiche

u. a. der Flurstücke 189 und 131. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird die Festsetzung als Industriegebiet beibehalten, indes hinsichtlich der Art der Nutzung mit Blick auf die räumliche Nähe zur nächst gelegenen Wohnnutzung an den Straßen "Am C3.---damm " bzw. "Zum L2. " im östlichen Teil des Änderungsplangebietes eingeschränkt. Im Wesentlichen sind Anlagen der Abstandsklassen IV - I der nordrhein-westfälischen Abstandsliste in diesem Teilbereich nicht zulässig.

Offenbar auch im Zusammenhang mit dieser Änderung der Erschließungsplanung schlossen die Antragsgegnerin sowie die Antragsteller in den Verfahren 2 D 19/16.NE und 2 D 20/16.NE am 21. Oktober 2008 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Nutzung einer Teilfläche des im ursprünglichen Plangebiet gelegenen städtischen Wegegrundstücks (Flur 51, Flurstück 17), einen noch heute in der Örtlichkeit so vorhandenen unbefestigten Wirtschaftsweg. Zur Erschließung des Flurstücks 25 erklärt sich die Antragsgegnerin damit einverstanden, dass eine ca. 35 m lange Teilstrecke zwischen den Flurstücken 131 und 25 auf Kosten der genannten Antragsteller befestigt und für betriebliche Zwecke des Entsorgungsfachbetriebes genutzt werden kann. Dieses Recht gilt nach § 2 Abs. 5 der Vereinbarung von dem Zeitpunkt an als widerrufen, von dem an das Grundstück der Firma nicht mehr für den gleichen Verwendungszweck wie das Grundstück des Eigentümers genutzt werde. Zugleich verpflichtet sich die Antragsgegnerin, den hierfür erforderlichen Genehmigungsanträgen jeweils zuzustimmen. Ein weitergehender Rechtsanspruch auf Erschließung wird ausgeschlossen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Antragsteller im Verfahren 2 D 20/16.NE, der Antragsgegnerin die Verlegung eines Regenwasserkanals auf dem Flurstück 131 zu erlauben und hierzu eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Die Vereinbarung erlangt nach § 5 erst mit der Erteilung der beim Kreis I. für das Grundstück Gemarkung C1. , Flur 51, Flurstück 25 beantragten Baugenehmigung Rechtswirksamkeit.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes trifft (lediglich) Regelungen zur Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 an das Einzelhandelskonzept der Antragsgegnerin.

Die hier angefochtene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Antragsgegnerin erfasst einen ca. 2,39 ha großen Bereich im Süden des Plangebietes, neben den bereits von der 1. Änderung erfassten Wegeflächen am südöstlichen Ende der Straße "Am L. " und deren Weiterführung insbesondere die den südlichen Planabschluss bildenden Flurstücke Flur 51, 19 bis 27 einschließlich der vorgenannten städtischen Wegeparzelle (Flurstück 17). Die mit der 1. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen werden verkleinert und die frei gewordenen Flächen jeweils dem angrenzenden Industriegebiet zur dortigen Nutzung "zugeschlagen". Diese Änderungen betreffen jeweils ca. 10 m breite Streifen beiderseits des nicht (mehr) auszubauenden Wirtschaftsweges und des Wendebereichs. Hiervon profitiert auch das Flurstück 131. Zugleich werden die Baugrenzen auf den Flurstücken 27 und 25 angepasst. Für diese weiterhin zum Industriegebiet zählenden Flächen wie auch für die Erweiterung der GI-Festsetzung auf den vormaligen Wegeflächen des Flurstücks 131 und auch auf den östlich gegenüber liegenden Grundstücken (Flurstücke 67, 82 und 83) wird eine Nutzungseinschränkung entsprechend derjenigen der 1. Änderung festgesetzt. Im Übrigen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zurückgenommen, sodass er nunmehr für die an die Flurstücke 25 und 27 angrenzenden südlichen Flurstücke 26, 24, 22, 23, 19, 20 sowie 158 und 159 nebst den an diese angrenzenden Teilen des Flurstücks 17 keine Geltung mehr beansprucht. Das auf Höhe der Flurstücke 25 und 27 liegende Teilstück dieser Wegeparzelle wird nunmehr als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche des Industriegebietes festgesetzt.

Ausweislich ihrer Begründung dient die 3. Änderung zum einen dem Ziel, die tatsächlich hergestellte Erschließungsanlage planungsrechtlich abzusichern und an den tatsächlichen und eigentumsmäßig

gesicherten Bestand anzupassen. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Erschließung habe sich aufgrund von Grunderwerbsproblemen "nicht ganz so" wie geplant umsetzen lassen. Gleichzeitig sollten nicht mehr benötigte Gewerbeflächen, die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 vor 16 Jahren nicht in Anspruch genommen worden seien, zurückgenommen werden. Die Antragsgegnerin sehe an dieser Stelle keinen Bedarf mehr für ein Industriegebiet, die gewerbliche Entwicklung werde vorrangig im Gewerbegebiet X. /S. gesehen. Aufgrund dessen sei insoweit eine städtebauliche Steuerung im Moment nicht mehr notwendig. Ausgenommen hiervon seien lediglich die Flurstücke 27 und 25, für die kurz- bis mittelfristig eine Nutzung für potenzielle Betriebserweiterungen der angrenzenden Gewerbebetriebe absehbar sei. Mit der Anpassung der Erschließungssituation solle zugleich Bedenken begegnet werden, die das Verwaltungsgericht N. in einem erschließungsbeitragsrechtlichen Verfahren erhoben habe. Mit Ausnahme der Anpassung der Verkehrsflächen und der Aufhebung des Bebauungsplans für einzelne Teilflächen ergäben sich im Übrigen an der besonderen Art der baulichen Nutzung und den zulässigen Nutzungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan keine Änderungen. Wörtlich heißt es in der Begründung des Bebauungsplanes:

"Somit werden als besondere Art der baulichen Nutzung weiterhin Industriegebiete (GI) festgesetzt. Das Industriegebiet bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung eingeschränkt. Dies geschieht aufgrund der räumlichen Nähe zur nächstgelegenen Wohnnutzung an der Straße "Am C3---damm " bzw. "Zum L2. ". Demnach sind in dem Industriegebiet zum Schutz der Wohnbebauung vor erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bestimmte Gewerbebetriebe in Abhängigkeit von der Entfernung zu dieser Wohnnutzung unzulässig. Näher bestimmt wird dies durch die Regelungen des Abstandserlasses NRW (siehe textliche Festsetzungen)."

Für die neu geplante Verkehrserschließung ist als Begründung festgehalten:

"Die auf Höhe der Firma C4. nach Süden abzweigende Straße "Am L. " wird im Bereich der Flurstücke 182, 183, 184 ... nur noch in einer Breite von 7 m statt 8 m festgesetzt. Im anschließenden Wendebereich wird die Verkehrsfläche ebenfalls auf den tatsächlichen Ausbauzustand reduziert. Der weiter zur landwirtschaftlichen Hofstelle nach Süden verlaufende Wirtschaftsweg soll als nicht auszubauender Wirtschaftsweg auf seinem jetzigen Ausbauzustand festgesetzt werden. Ein Ausbau, wie er im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 in einer Breite von 8 m vorgesehen war, ist nicht mehr erforderlich, da für die weiter südlich gelegenen Industriegebiete kein Bedarf mehr gesehen wird und der Bebauungsplan für diese teilweise aufgehoben werden soll. Somit ist ein Ausbau, der über den jetzigen Ausbauzustand als Wirtschaftsweg hinausgeht, nicht mehr notwendig. Aus den gleichen Gründen ist die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße, die in Höhe der Hofstelle nach Westen abzweigt, entbehrlich. Ein Teil dieser Fläche wird dem angrenzenden GI zugeschlagen."

Das Planungsaufstellungsverfahren nahm im Wesentlichen folgenden Verlauf:

In der Sitzung vom 9. Oktober 2013 beschloss der Bauausschuss der Antragsgegnerin, ein Verfahren mit dem Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 6 einzuleiten. Anlass hierfür war ein Hinweis des Verwaltungsgerichts N. , dass die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für den bisherigen Ausbau der Straße "Am L. " rechtswidrig sei, weil der tatsächliche Ausbauzustand der Straße mit den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht übereinstimme. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21. August 2014 öffentlich bekanntgemacht. Zugleich erfolgte der Hinweis auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 8. September 2014. In der Zeit vom 1. Dezember 2014 bis 9. Januar 2015 lagen die Planunterlagen aus.

Unter dem 31. Dezember 2014, Eingang bei der Antragsgegnerin laut Eingangsstempel am 8. Januar 2015, erhob der Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft der Antragstellerin unter der Firma "Burkhard F. e. K. Containerdienst" Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf. Eingangs wies er darauf hin, dass die Firma Containerdienst Burkhard F. e. K. zum 1. Januar 2015 im Wege eines Rechtsformwechsels in die F. Entsorgung GmbH & Co. KG geändert werde. Er handele im Folgenden auch in ihrem Namen. Inhaltlich wandte er sich insbesondere gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6, namentlich die Herausnahme der Flurstücke Nr. 23 und 24 aus dem Plangebiet. Er sei u. a. für die Antragstellerin in den letzten Jahren immer wieder mit den Grundstückseigentümern in Kontakt getreten, um mit dem Erwerb der genannten Parzellen eine vernünftige wirtschaftliche Einheit für den bestehenden Entsorgungsbetrieb schaffen zu können. Auf diese Parzellen sei der Betrieb auch in Zukunft für eine angemessene Erweiterung angewiesen. Die Erweiterung auf das Flurstück Nr. 25 sei zwischenzeitlich baugenehmigt. Hinsichtlich der Flurstücke 23 und 24 sei auch völlig unklar, wie deren weiteres planungsrechtliches Schicksal aussehen solle. Eine städtebauliche Rechtfertigung für die Aufgabe der bisherigen Planungsabsichten sei hier nicht zu erkennen.

Hierneben erhob der Antragsteller im Verfahren 2 D 20/16.NE unter dem 30. Dezember 2014 - Eingang laut Eingangsstempel ebenfalls am 8. Januar 2015 - als Eigentümer des Flurstücks 131 Einwendungen, die sich im Wesentlichen auf die geplanten Erschließungsfestsetzungen bezogen. Die aktuelle Ausbausituation sei mit Blick auf den Kurvenverlauf vom Wendehammer zum östlich verlaufenden Wirtschaftsweg

unzureichend. Sie entspreche insbesondere nicht mehr den geplanten Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung ländlicher Wege (RLW). Die Erfahrung mit dem aktuellen Ausbau zeige erhebliche Schwierigkeiten bei der Kurvendurchfahrt, wiederholt sei seine Grundstückseinfriedung beschädigt worden. Eine sichere Durchfahrt für Müllfahrzeuge, Feuerwehrfahrzeuge und Trecker mit Anhänger sei nicht gewährleistet.

In seiner Sitzung vom 10. Februar 2015 entschied der Rat der Antragsgegnerin entsprechend der Beschlussvorlage Nr. 152/2014 -2020 vom 21. Januar 2015 über die während der Planoffenlegung eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen und beschloss die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbe- und Industriegebiet L. -Ost" als Satzung.

Die von Herrn Rudolf F. geltend gemachten Einwände wurden zur Kenntnis genommen. Es bestehe kein Erfordernis, sich planerisch mit der angesprochenen Thematik zu befassen, da "im Rahmen der 1. Planänderung zum Urplan bzw. des konkreten Ausbaus ein praktikabler Ansatz zum Tragen gekommen" sei. Die von Herrn Burkhard F. geltend gemachten Einwände wurden zurückgewiesen. Den betrieblichen Interessen sei ausreichend dadurch Rechnung getragen, dass die ursprünglich vorgesehene Herausnahme des Flurstücks 25 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht weiterverfolgt worden sei. Die anderen Flurstücke als mögliche Erweiterung anzusehen, sei hingegen rein hypothetisch, zumal seit 17 Jahren kein Ankauf bzw. keine dahingehende Veräußerung erfolgt sei. Außerdem stehe dem entgegen, dass die Eigentümerin des Flurstücks 24 ausdrücklich erklärt habe, die teilweise Aufhebung zu begrüßen, da sie nicht beabsichtige, ihr Grundstück zu veräußern oder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Sollte eine gewerbliche Nutzung gleichwohl irgendwann in Frage kommen, könne hierfür ggf. ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Ohne die Herausnahme würde sich der Plangeber im Übrigen auf rechtlich unsicheres Terrain begeben, da die Erschließungsfrage für die zusätzlichen Grundstücke unbeantwortet bleiben müsste.

Der Bebauungsplan wurde am 11. Februar 2015 ausgefertigt und der Satzungsbeschluss aufgrund einer Bekanntmachungsanordnung vom 3. März 2015 am 12. März 2015 öffentlich bekanntgemacht.

Die Antragstellerin hat am 1. März 2016 den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt. Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen unter Wiederholung und Vertiefung ihres Vortrags im Aufstellungsverfahren vor: Die Antragsgegnerin habe abwägungsfehlerhaft die Flurstücke 23 und 24 aus dem Bebauungsplan Nr. 6 herausgenommen. Dabei habe sie nicht berücksichtigt, dass die von ihr mit der Antragsgegnerin geschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung hinreichend deutlich mache, dass sich ihre betrieblichen Erweiterungsinteressen auch auf diese Flurstücke bezögen. Ein städtebaulicher Grund für die Herausnahme sei nicht zu erkennen. Die erfolgten Nutzungseinschränkungen für Anlagen der Abstandsklassen IV-I des Abstandserlasses schränkten sie in ihren betrieblichen Freiheiten ein. Nach dem Inhalt der erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sei zu befürchten, dass ihr genehmigte Tätigkeiten zukünftig unzulässig würden. Dies betreffe auch das einbezogene Flurstück 25. Die neuen Nutzungseinschränkungen gälten zudem auch für das Flurstück 131, ohne dass insoweit die entgegenstehende tatsächliche Nutzung erkennbar berücksichtigt worden wäre. Unabhängig davon ergebe sich aus dem alleinigen Ziel des Planänderungsverfahrens, eine Übereinstimmung mit einem zunächst erheblich von der einschlägigen Planung abweichenden Straßenausbau herzustellen, keine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung der Planung. Auch reiche allein der Umstand, dass bestimmte Grundstücke seit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht planentsprechend genutzt worden seien, nicht aus, um diese abwägungsgerecht von der Geltung des Bebauungsplanes wieder auszunehmen. Dies gelte insbesondere deshalb, weil die Antragstellerin ihre betrieblichen Erweiterungsinteressen eingehend und nachvollziehbar dargelegt habe. Hinzu komme, dass das Gewerbegebiet X. /S. , in dem die Antragsgegnerin nach der Planbegründung zukünftig die wesentliche gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung sehe, inzwischen nahezu vollständig belegt sei. Der Hinweis auf das Planentschädigungsrecht ersetze eine hinreichende städtebauliche Begründung für die Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Schließlich sei auch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche untauglich und damit abwägungsfehlerhaft. Es sei bereits im 1. Änderungsverfahren hervorgehoben worden, dass der Schleppkurvenverlauf im Übergang vom Wendehammer in den nicht auszubauenden Wirtschaftsweg nicht den einschlägigen Straßen- und Wegebaurichtlinien entspreche. Tatsächlich seien die ursprünglich geplanten Festsetzungen bei der 1. Änderung dann noch geändert worden. Warum man nunmehr mit den Festsetzungen wieder hierhinter zurückbleiben wolle, erschließe sich nicht.

Die Antragstellerin beantragt sinngemäß,

die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "L. -Ost" der Antragsgegnerin für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Der Antrag sei bereits unzulässig, weil die Antragstellerin selbst im Planaufstellungsverfahren keine Einwände erhoben habe. Dies sei lediglich durch Herrn Rudolf F. und die Burkhard F. e. K. Containerdienst geschehen. Unabhängig davon sei der Antrag auch unbegründet. Die Antragsgegnerin habe hinreichend dargelegt, dass die Planung aus ihrer Sicht erforderlich sei, um zum einen die im Bebauungsplan festgesetzte

Erschließungsstraße den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, und um zum anderen nicht mehr benötigte Gewerbeflächen zurückzunehmen. Die Herausnahme der Flurstücke 23 und 24 sei nicht abwägungsfehlerhaft. Belange der Antragstellerin, die zu berücksichtigen gewesen wären, bestünden nicht. Weder sie noch einer der anderen Antragsteller der Normenkontrollverfahren habe irgendwelche Rechte an diesen Grundstücken. Zudem habe die Eigentümerin des Flurstücks Nr. 24 die Umplanung begrüßt und Veräußerungs- oder gewerbliche Nutzungsabsichten ausdrücklich ausgeschlossen. Ohnehin könne eine Gemeinde nach § 42 BauGB Festsetzungen entschädigungslos aufheben, wenn von ihnen innerhalb von 7 Jahren kein Gebrauch gemacht worden sei. Diese Zeit sei hier seit langem verstrichen. Aus der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 21. Oktober 2008 ergebe sich nichts zugunsten der Antragstellerin. Vertraglich könnten nicht wirksam Rechte auf Planung oder auf bestimmte Planinhalte begründet werden. Im Übrigen sei die Antragstellerin nicht Partei der Vereinbarung und diese auch nicht wirksam geworden, weil die dort in Bezug genommene Baugenehmigung nie erteilt worden sei. Die Einschränkungen für die Flurstücke 25 und 27 bedeuteten keine Betriebsbeschränkung der Antragstellerin. Die Genehmigung für Anlagen zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen unterfalle der Abstandsklasse V und sei damit nicht betroffen. Die Genehmigungen bezüglich der Anlagen zur Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und der Anlagen zum Umschlagen von nichtgefährlichen Abfällen bezögen sich zwar auf Anlagen der Abstandsklasse IV. Insoweit sei aber zu berücksichtigen, dass hiervon das Flurstück 25 nicht betroffen sei, dieses sei nur als Abstellplatz für leere Container genehmigt. Im Übrigen genieße die Anlage Bestandsschutz. Zudem sei der Ausschluss von Anlagen der Abstandsklasse I-IV nicht durch die hier angefochtene 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, sondern bereits durch die 1. Änderung.

Der Berichterstatter des Senats hat die Örtlichkeit im Rahmen eines Orts- und Erörterungstermins besichtigt. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Terminsprotokoll vom 24. August 2017 Bezug genommen. Im Anschluss an diesen Termin haben sich die Beteiligten mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte dieses Verfahrens sowie der Verfahren 2 D 19/16.NE und 2 D 20/16.NE und der beigezogenen Aufstellungsvorgänge Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Der Senat entscheidet im Einverständnis mit den Beteiligten über den Normenkontrollantrag ohne mündliche Verhandlung, § 101 Abs. 2 VwGO .

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg. Er ist zulässig und begründet.

I. Der Antrag ist zulässig.

1. Die Antragstellerin ist i. S. v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt.

Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann den Normenkontrollantrag jede natürliche oder juristische Person stellen, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift, die Gegenstand des Normenkontrollantrags ist, oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Dabei sind an die Geltendmachung einer Rechtsverletzung keine höheren Anforderungen zu stellen, als § 42 Abs. 2 VwGO es tut. Es genügt, wenn der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. An dieser Möglichkeit fehlt es erst, wenn Rechte des Antragstellers unter Zugrundelegung des Antragsvorbringens offensichtlich und eindeutig nach keiner Betrachtungsweise verletzt sein können. Die Annahme eines solchen Falls ist ausgeschlossen, wenn seine Prüfung nennenswerten Umfang oder über Plausibilitätserwägungen hinausgehende Intensität erfordert. In jedem Fall ist die Prüfung nur auf der Grundlage der Darlegungen in der Antragsschrift, nicht unter Auswertung des gesamten Prozessstoffs vorzunehmen.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, DVBl. 2011, 1414 = juris Rn. 12, und vom 10. März 1998 - 4 CN 6.97 -, BRS 60 Nr. 44 = juris Rn. 12, sowie Beschlüsse vom 8. Juni 2011 - 4 BN 42.10 -, BauR 2011, 1641 = juris Rn. 3, und vom 7. Juli 1997 - 4 BN 11.97 -, BRS 59 Nr. 36 = juris Rn. 6.

Macht ein Antragsteller - wie hier - eine Verletzung des Abwägungsgebots aus

§ 1 Abs. 7 BauGB geltend, muss er einen eigenen Belang benennen, der nach Lage der Dinge von der planenden Gemeinde bei der Abwägung zu beachten war. Nicht jeder Belang ist in der Abwägung zu beachten, sondern nur solche, die

in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben.

Wenn es einen solchen Belang gibt, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde ihn bei ihrer Abwägung nicht korrekt berücksichtigt hat.

Vgl. etwa BVerwG, Beschlüsse vom 17. Dezember 2012 - 4 BN 19.12 -, BauR 2013, 753 = juris Rn. 3, und

vom 8. Juni 2011 - 4 BN 42.10 -, BauR 2011, 1641 = juris Rn. 3, m. w. N.

Wird - wie vorliegend - ein Bebauungsplan geändert, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes nicht nur dann abwägungserheblich, wenn durch die Planänderung ein subjektives öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr insoweit jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung. Denn Planunterworfenen dürfen darauf vertrauen, dass der Plan nicht ohne Berücksichtigung ihrer Interessen geändert wird. Zwar gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans und schließt auch Änderungen des Plans nicht aus. Das bedeutet aber nur, dass die Aufhebung oder Änderung eines Bebauungsplans, auch wenn sie für die Planbetroffenen nachteilig sind, rechtmäßig sein können. Das ist allein eine Frage der Begründetheit. Entscheidend für die Antragsbefugnis im Sinne von

§ 47 Abs. 2 VwGO ist demgegenüber, ob die Planänderung einen letztlich über die Abwägungsbeachtlichkeit zu einer Rechtsposition erstarkten privaten Belang mehr als nur unerheblich berührt.

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 8. September 1988 - 4 NB 15.88 -, BRS 48 Nr. 33, vom 20. August 1992 - 4 NB 3. 92 -, BRS 54 Nr. 21, und vom 9. Oktober 1996 - 4 B 180.96 -, BRS 58 Nr. 3 = juris; OVG NRW, Urteile vom 27. November 1992 - 11a NE 40/88 -, NWVBl. 1993, 386, vom 13. Dezember 1993 - 11a NE 108/90 -, vom 30. Juni 2000 - 10a D 99/99.NE -, und vom 27. September 2016 - 2 D 8/15.NE -, BauR 2017, 833 = juris; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl. 2010, Rn. 234.

Die als Abwägungsmaterial beachtlichen privaten Interessen beschränken sich im Bauplanungsrecht dabei nicht auf subjektive öffentliche Rechte oder auf das, was nach Art. 14, 2 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich gegen (entschädigungslose) Eingriffe geschützt ist. Antragsbefugt kann nicht nur der Grundstückseigentümer sein. Die Tatsache, dass eine bestimmte Grundstücksnutzung nur auf Grund eines Mietvertrages oder eines Pachtvertrages geschieht, führt nicht aus sich heraus dazu, dass die damit zusammenhängenden Interessen bei der planerischen Abwägung unberücksichtigt zu bleiben hätten. Dies gilt namentlich dann, wenn sich auf diese obligatorische Rechtsposition ein eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb gründet.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. November 1979 - 4 N 1/78, 2-4/79 -, BVerwGE 59, 87 = juris Rn. 46; OVG NRW, Urteile vom 12. Februar 2014 - 2 D 13/14 -, BRS 82 Nr. 12 = juris Rn. 38, und vom 21. Juni 2016 - 2 D 56/14 -, juris Rn. 48; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 16. April 2008 - 3 S 3005/06 -, BRS 73 Nr. 140 = juris Rn. 37 f.

Ausgehend hiervon ist die Antragstellerin antragsbefugt. Sie ist zwar nicht Eigentümerin, aber Pächterin des von der Änderungsplanung jedenfalls betroffenen Flurstücks 25 und nutzt dieses zu eigenen betrieblichen Zwecken. Gleiches gilt für das Flurstück 131, das ebenfalls unmittelbar von Änderungsfestsetzungen betroffen ist. Für dieses Flurstück wird teilweise, für das Flurstück 25 vollständig eine Beschränkung der Nutzung in Anlehnung an die Abstandsliste im Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Abstandserlass des Landes NRW vom 6. Juni 2007 (Abstandserlass) vorgesehenen Abstandsklassen festgesetzt, wodurch diese Grundstücke potentiell nachteilig betroffen sind. Da sich die betriebliche Nutzung der Antragstellerin zumindest in Teilbereichen des genehmigten Betriebsumfanges auf Nutzungen nach der - nunmehr ausgeschlossenen - Abstandsklasse IV erstreckt, besteht insoweit - auch unter Berücksichtigung etwaigen Bestandsschutzes - sogar eine unmittelbare Betroffenheit. Diese wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass auf dem Flurstück 25 bisher nur eine auch nach den Festsetzungen der 3. Änderung unbedenkliche Lagerung leerer Container (baurechtlich) genehmigt wurde. Das ändert jedenfalls nichts daran, dass das Flurstück ein Betriebsteil des immissionsschutzrechtlich genehmigten Recyclingunternehmens der Antragstellerin ist und realistischerweise auch über das bisher genehmigte Maß hinaus betrieblich genutzt werden könnte. Hierzu hat die Antragsgegnerin in der Sache auch im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 21. Oktober 2008 ihre grundsätzliche Unterstützung zugesagt (§ 2 Abs. 5 des Vertrages).

2. Die Antragstellerin ist entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin nicht gemäß § 47 Abs. 2a VwGO präkludiert. Die Vorschrift ist zwischenzeitlich durch

Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I - 1298 ff.) außer Kraft getreten und steht damit der Zulässigkeit des Antrags nach allgemeinen Grundsätzen nicht (mehr) im Wege. Unabhängig davon hat die Antragstellerin im Rahmen der Offenlage in hinreichend eindeutiger Form durch den Geschäftsführer ihrer Komplementärgesellschaft mit Schreiben vom 31. Dezember 2014, das jedenfalls fristgerecht bei der Antragsgegnerin eingegangen ist, Einwendungen erhoben. Dass dies auch im Namen der zum 1. Januar 2015 gegründeten Antragstellerin erfolgt ist und so auch von der Antragsgegnerin verstanden werden musste, steht angesichts der eindeutigen Formulierung, wonach Herr Burkhard F. als Unterzeichner "sowohl als ehemaliger Grundstückseigentümer und Inhaber der Containerdienst Burkhard F. e. K. und als Geschäftsführer der Eigentümerin der streitbefangenen Grundstücke Flur 51, Flurstücke 25 und 130, nämlich der F1. GmbH & Co. KG sowie der F. Entsorgung GmbH & Co. KG, die noch nicht im Handelsregister eingetragen ist, die nachfolgenden Einwendungen geltend" mache, außer Frage. Im Übrigen handelt es sich bei der Antragstellerin um die Rechtsnachfolgerin der Fa. "Containerdienst Burkhard F. e. K.".

II. Der Antrag ist begründet.

1. Die angegriffene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Antragsgegnerin leidet zwar an keinen formellen Mängeln, die zu ihrer Unwirksamkeit führen. Solche hat die Antragstellerin nicht gerügt; ohne Rüge beachtliche Fehler sind nicht zu erkennen.

2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Gewerbe- und Industriegebiet L. -Ost" der Antragsgegnerin erweist sich indes als materiell - durchgreifend - fehlerhaft. Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur Nutzungseinschränkung im Industriegebiet nach Abstandsklassen ist sie bereits nicht hinreichend städtebaulich legitimiert (dazu unter a), jedenfalls aber in beachtlicher Weise abwägungsfehlerhaft (dazu unter b). Dies führt auch zur Gesamtnichtigkeit der 3. Änderung (dazu unter c).

a) Die 3. Änderung ist im Hinblick auf die im Industriegebiet festgesetzten Nutzungseinschränkungen nach Abstandsklassen städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung ausschließlich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken. Dies kann auch der Fall sein, wenn das objektiv Festgesetzte (bewusst) nicht das planerisch (eigentlich) Gewollte abbildet. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung lediglich eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die nur grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich, das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für deren städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 27. März 2013 - 4 C 13.11 -, BauR 2013, 1399 = juris Rn. 9, und vom 27. März 2013 - 4 CN 6.11 -, BauR 2013, 1402 = juris Rn. 9, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, BRS 62 Nr. 19 = juris Rn. 4.

Diese Anforderungen gelten nicht nur für die Planung insgesamt, sondern erstrecken sich auch auf die einzelnen planerischen Festsetzungen.

Vgl. etwa OVG NRW, Urteile vom 16. September 2016 - 2 D 46/14.NE -, BauR 2017, 676 = juris Rn. 53, und vom 27. September 2016

- 2 D 8/15.NE -, BauR 2017, 833 = juris Rn. 63.

Gemessen hieran ist die Änderungsplanung als solche unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB nicht zu beanstanden. Die von der Antragsgegnerin verfolgten planerischen Belange sind im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB hinreichend legitime Anliegen. Die Antragsgegnerin beabsichtigt mit der Neuordnung der Erschließungsplanung für das Industriegebiet eine städtebauliche Ordnung dergestalt, die einschlägigen Festsetzungen an das aus ihrer Sicht Erforderliche und Realisierbare anzupassen, weil sich frühere Planungen als nicht (vollständig) umsetzbar erwiesen haben, der Bebauungsplan insoweit also teilweise funktionslos geworden ist. Dies ist mit Blick darauf, dass § 1 Abs. 3 BauGB für Bebauungspläne ihre absehbare Vollziehbarkeit fordert, aus städtebaulicher Sicht nicht zu beanstanden. Gleiches gilt für die Rücknahme von Ausweisungen für industrielle Nutzungen, die sich tatsächlich bereits als Folge der geänderten Erschließungssituation nahezu zwangsläufig ergibt, da für die hiervon betroffenen Flächen eine gesicherte Erschließung nicht (mehr) besteht und nach Auffassung der Antragsgegnerin auch nicht (mehr) mit vertretbarem Aufwand herstellen lässt. Bebauungspläne, die relevante Erschließungsfragen offen lassen, sind indes städtebaulich nicht erforderlich, zumindest aber abwägungsfehlerhaft.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Mai 2015 - 4 CN 4.14 -, BRS 83 Nr. 8 = juris Rn. 14 ff.

Zudem hat der Plangeber nachvollziehbar für diese Flächen in Anbetracht allgemein geänderter eigener Entwicklungsvorstellungen und konkret fehlender Nutzungsabsichten bzw. absehbar fehlendem Umsetzungswillens der Nutzungsberechtigten kein Planungs- und Entwicklungsbedürfnis (mehr) gesehen. Insofern ist kein Grund zu erkennen, warum er an den früheren, städtebaulich nicht mehr aktuellen Planungen hätte festhalten müssen.

Diese allgemeine städtebauliche Rechtfertigung der Änderungsplanung erstreckt sich indes nicht auf die im

Zuge der Planung erstmals festgesetzte Nutzungsbeschränkung für die im Änderungsplangebiet liegenden Industriegebiete, namentlich auf dem Flurstück 25. Eine einzelne planerische Festsetzung ist insbesondere dann nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, wenn das Planungsergebnis nicht der Planungsabsicht entspricht, sich die Gemeinde über die Tragweite ihrer Festsetzung also entweder nicht im Klaren war oder eine objektiv eindeutige Festsetzung irrtümlich getroffen hat.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 25. November 2009 - 10 A 93/07.NE -; VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 19.1.1982 - 3 S 948.81 -, ESVGH 32, 101; Hess. VGH, Urteil vom 6.4.1979 - 4 N 7/77 -, BRS 35 Nr. 4 ; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Loseblatt-Kommentar, Stand: Juni 2009, § 1 Rn. 38 m. w. N.

So liegt der Fall hier. Nach den vorliegenden Aufstellungsvorgängen war sich der Rat der Antragsgegnerin ersichtlich nicht bewusst, mit der Nutzungseinschränkung überhaupt eine - neue - planerische Festsetzung getroffen zu haben. Er ging vielmehr - irrtümlich - davon aus, insoweit allein eine bereits geltende Einschränkung - unverändert - übernommen zu haben. Dies lässt die Planbegründung mit hinreichender Deutlichkeit hervortreten. Danach "bleibt" das Industriegebiet hinsichtlich der Art der Nutzung eingeschränkt. Tatsächlich ist jedoch weder im Ausgangsbebauungsplan noch in seinen früheren Änderungen eine solche Einschränkung erfolgt. Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung überschneidet sich nur geringfügig mit demjenigen der 3. Änderung und erfasste insbesondere das Flurstück 25 nicht. Die 2. Änderung erschöpfte sich in Regelungen zum Einzelhandel. Eine städtebauliche Motivation für diese Neuregelung der 3. Änderung ist angesichts dessen nicht festzustellen, zumal sich die Abwägung selbst - insoweit folgerichtig - mit dieser Frage ebenfalls nicht beschäftigt. Diese Festsetzung entbehrt demnach von vornherein der in jedem Fall erforderlichen positiven Planungskonzeption der Antragsgegnerin.

Das gilt letztlich ebenso für die Nutzungsbeschränkung auf dem Flurstück 131 im Hinblick auf die dessen Nutzungszweck zugeschlagene frühere Wegefläche. Insoweit kommt allerdings hinzu, dass sich der Sinn einer Nutzungsbeschränkung nur für diesen schmalen Streifen - sollte sie in dieser Form überhaupt zulässig sein - von vornherein nicht zu erschließen vermag, eine städtebauliche Ordnungsfunktion liegt zumindest fern.

b) Selbst wenn man gleichwohl die festgesetzte Nutzungseinschränkung noch für grundsätzlich städtebaulich gerechtfertigt hielte, weil es sich angesichts der Entfernung der in der Planbegründung angesprochenen Wohnbebauung nicht um einen groben planerischen Missgriff handeln könnte, erwiese sich diese Festsetzung jedenfalls als abwägungsfehlerhaft.

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 - IV C 105.66 -, BVerwGE 34, 301 , und Urteil vom 5. Juli 1974- IV C 50.72 -, BRS 28 Nr. 4 ; aus jüngerer Zeit etwa BVerwG, Urteil vom 9. April 2008 - 4 CN 1.07 -, BVerwGE 131, 100 = BRS 73 Nr. 31 = juris Rn. 22.

Gemessen hieran ist der Antragsgegnerin schon deshalb keine abwägungsgerechte Planung gelungen, weil sie - wie bereits ausgeführt - ausweislich der vorgelegten Aufstellungsvorgänge gar nicht erkannt hat, dass sie erstmals eine entsprechende Nutzungseinschränkung festgesetzt hat. Insoweit ist ihr ein offensichtlicher Abwägungsmangel in Form eines Abwägungsausfalls unterlaufen. Sie ist ausweislich der Planbegründung gerade davon ausgegangen, im Hinblick auf die weiterhin festgesetzten Industriegebiete keine Änderungen der zulässigen Nutzung vorgenommen zu haben. Folgerichtig hat sie insoweit auch nichts abgewogen. Vielmehr betont noch die Antragserwiderung der Antragsgegnerin im vorliegenden Normenkontrollverfahren, dass die von der Antragstellerin bemängelte Nutzungseinschränkung bereits im Rahmen der 1. Änderung festgesetzt worden sei. Dies trifft indes nicht zu, die damalige Änderung bezog sich weder auf das Flurstück 25 noch auf die mit der 3. Änderung dem Industriegebiet zugeschlagenen ehemaligen Wegeflächen und Randstreifen.

Lediglich aus Gründen der Vollständigkeit merkt der Senat ferner an, dass auch die referierte, der 1. Änderung entnommene Begründung für die Nutzungseinschränkung im Industriegebiet - nämlich die Nähe zur Wohnnutzung an den Straßen "Am C3.---damm " und "Zum L2. " - jedenfalls für das Flurstück 25 nicht überzeugen kann. Dieses liegt von diesen Bereichen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 (fast) am weitesten entfernt - weiter insbesondere als die von der 1. Änderung erfassten Bereiche. Es lässt sich nicht einmal sicher feststellen, ob sich die geschützten Nutzungen tatsächlich in einem Abstand von weniger als 500 m zu den fraglichen Grundstücken befinden. Für die zwischen den Flurstücken 25 und 27 und den Wohngebieten liegenden Plangebiete des Bebauungsplans Nr. 6 hat die Antragsgegnerin zudem offenbar keine Veranlassung für vergleichbare Nutzungseinschränkungen gesehen. Daher wäre für eine

solche Einschränkung hier zumindest eine eigenständige Begründung erforderlich gewesen. Unbeschadet dessen hätte es diese Lagesituation erforderlich gemacht, die Beschränkung mit den betrieblichen Interessen der Antragstellerin an der Erhaltung des ihr bislang offen stehenden und zumindest teilweise ausgenutzten Nutzungsspektrums sorgfältig abzuwägen. Dies ist - wie ausgeführt - allerdings nicht einmal im Ansatz geschehen.

Gleiches gilt für die zulässigen Nutzungen auf der dem Flurstück 131 zugeschlagenen früheren Wegefläche. Diese verläuft in südlicher Richtung und entfernt sich damit von der für schutzbedürftig gehaltenen Wohnbebauung. Zudem ist nicht ersichtlich, welchen relevanten Schutzbeitrag gerade die isolierte Nutzungsbeschränkung auf diesem schmalen Grundstücksteil haben könnte und warum dies aus Sicht des Plangebers sachgerecht ist.

Das offensichtliche - weil den äußeren Abwägungsvorgang betreffende - Abwägungsdefizit ist nach Maßgabe von §§ 214 Abs. 3 Satz 2, 215 BauGB beachtlich, auch soweit es sich (nur) als Fehler des Abwägungsvorgangs darstellen sollte. Insbesondere ist der Mangel rechtzeitig gegenüber der Antragsgegnerin gerügt worden.

c) Die vorgenannten Fehler führen zur Gesamtnunwirksamkeit des angefochtenen Bebauungsplans.

Die Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen eines Bebauungsplans führt nur dann nicht zur Unwirksamkeit der übrigen Festsetzungen, wenn und soweit diese ohne den unwirksamen Teil sinnvoll bleiben (Grundsatz der Teilbarkeit) und zusätzlich die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Normgebers). Maßgeblich sind also die konkreten Zielvorstellungen der Gemeinde. Die bloße Möglichkeit, dass die Gemeinde sich für eine eingeschränkte Planung hätte entscheiden können, reicht nicht aus. Vielmehr muss mit Sicherheit angenommen werden können, die Gemeinde wäre nach ihrem mutmaßlichen Willen in Unkenntnis der Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen entsprechend verfahren.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 26. März 2009- 4 C 21.07 -, BRS 74 Nr. 1 = juris Rn. 30, Beschluss vom 8. August 1989 - 4 NB 2.89 -, BRS 49 Nr. 35 = juris Rn. 15; OVG NRW, Urteil vom 21. Juli 2011 - 2 D 59/09.NE -, juris Rn. 91.

Ein solcher Ausnahmefall lässt sich hier nicht feststellen. Dies gilt letztlich bereits deshalb, weil sich angesichts des fehlenden Planungsbewusstseins eine belastbare Aussage hinsichtlich eines mutmaßlichen Willens des Plangebers nicht treffen lässt. Es erscheint zumindest nicht ausgeschlossen, dass er in Kenntnis des Fehlers insgesamt anders geplant, insbesondere das Änderungsplangebiet größer gefasst hätte, um z. B. nicht nur einen schmalen Streifen, sondern das gesamte Flurstück 131 den für erforderlich gehaltenen Einschränkungen unterwerfen zu können. Zudem erfasst die unwirksame Festsetzung das gesamte nach den Änderungsfestsetzungen noch im Planbereich verbliebene Industriegebiet und bildet damit den Kern der positiven Festsetzungen. Dies steht ferner insbesondere durch die Festsetzung auf dem Teilbereich des Flurstücks 131 auch in unmittelbarem Zusammenhang mit dem (weiteren) zentralen Anliegen der Planung, nämlich der Neufestsetzung der Wegeführung. Daraus wiederum resultiert die Neufestsetzung von Baugrenzen, die das gesamte Änderungsplangebiet erfasst. Gleichfalls ist zu berücksichtigen, dass nach den ursprünglichen Vorstellungen der Antragsgegnerin auch die Flurstücke 25 und 27 vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ausgenommen werden sollten. Möglicherweise hat sie sich bei der Entscheidung, hiervon abzusehen, auch von der Annahme leiten lassen, etwaigen Nutzungskonflikten sei mit der Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Industriegebiets Rechnung ge- oder zu tragen. Schließlich erscheint in der Zusammenschau mit der 1. Änderung auch die Annahme nicht ausgeschlossen, die Antragsgegnerin mache jegliche Änderungsplanung davon abhängig, dass die Industriegebietsfestsetzung teilweise zurückgenommen wird. Im Hinblick auf die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist schließlich wiederum zu berücksichtigen, dass diese in untrennbarem Zusammenhang mit der von dem Abwägungsausfall infizierten Neuplanung der Erschließung steht und bei einer eventuellen Neuplanung - wie noch näher auszuführen sein wird - zu überprüfen sein wird, ob die Nichteinbeziehung der Wegeparzelle (Flurstück 17) im bisher erfolgten Umfang abwägungsgerecht ist.

3. Angesichts dessen kann dahinstehen, ob die weiteren Einwände der Antragstellerin gegen die 3. Änderung durchgreifen. Im Hinblick auf eine eventuelle Neuplanung weist der Senat indes - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - auf Folgendes hin:

a) Die Herausnahme von nicht ausgenutzten Teilflächen, insbesondere der Flurstücke 23 und 24, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 dürfte im Grundsatz nicht abwägungsfehlerhaft sein. Wie bereits ausgeführt, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes insoweit städtebaulich nicht zu beanstanden, sondern im Hinblick auf die Erschließungssituation möglicherweise sogar geboten. Belange, die der Umsetzung dieses legitimen Anliegens entgegengestanden hätten, waren seitens der Antragsgegnerin letztlich nicht zu berücksichtigen. Insoweit durfte sie sich im Hinblick auf das Flurstück 24 auf die Feststellung beschränken, dass die Planung im Einklang mit den Interessen der Grundstückseigentümerin steht. Auch der Eigentümer des Flurstücks 23 hat entgegenstehende Interessen nicht vorgebracht, solche sind auch nicht zu erkennen und waren von der Antragsgegnerin daher auch nicht in ihrer Abwägungsentscheidung einzustellen.

Demgegenüber waren die geltend gemachten Erweiterungsbelange der Antragstellerin in der gegebenen Situation schon nicht abwägungsrelevant. Zwar können gegebenenfalls Erweiterungsabsichten auch dann ein abwägungserheblicher Belang sein, wenn hierfür Grundstücke benötigt werden, an denen der Betroffene noch keine gesicherte Nutzungsoption besitzt. Dies setzt indes voraus, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zumindest eine hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht, dass entsprechende Nutzungsvorstellungen in absehbarer Zeit verwirklicht werden könnten, etwa weil bereits ein Kaufvertrag geschlossen wurde.

Vgl. dazu im Einzelnen BVerwG, Beschluss vom 25. Januar 2002 - 4 BN 2.02 -, BauR 2002, 1199 = juris Rn. 3; Kopp/Schenke, VwGO-Kommentar, 23. Aufl. 2017, § 47 Rn. 70; Ziekow, in: Sodan/ Ziekow, VwGO-Kommentar, 4. Aufl. 2014, § 47 Rn. 217.

Hieran fehlt es selbst unter Zugrundelegung des Vortrags der Antragstellerin im vorliegenden Fall. Sie hat lediglich geltend gemacht, sich in den letzten 16 Jahren wiederholt mit ihrem Ankaufinteresse an die Eigentümerin gewandt zu haben. Dass dies überhaupt zu konkreten Verhandlungen, geschweige denn zu aussichtsreichen, geführt hätte, hat sie selbst nicht einmal behauptet. Einer solchen Annahme steht im Übrigen insbesondere das im Planaufstellungsverfahren bekundete Desinteresse der Eigentümerin des Flurstücks 24 an einem Verkauf oder einer gewerblichen Nutzung ihres Grundstücks entgegen.

Diese Umstände hat die Antragsgegnerin ihrer Abwägungsentscheidung auch so zugrunde gelegt und in nachvollziehbarer Weise darauf abgestellt, dass betriebliche Erweiterungsinteressen der Antragstellerin der Herausnahme dieser Flurstücke jedenfalls nicht entgegenstehen, weil sie absehbar auf die betroffenen Flurstücke nicht zugreifen kann. Dass sich hieran in Zukunft etwas ändern könnte, hat sie zu Recht als unrealistisch bewertet. Hierbei durfte sie insbesondere auch berücksichtigen, dass eine für die betriebliche Nutzung erforderliche zusammenhängende Betriebsfläche ohne das zwischen den Flurstücken 23 und 25 liegende Flurstück 24 für die Antragstellerin nicht zu realisieren ist. Damit entfiel eine realistische betriebliche Erweiterungsmöglichkeit auch auf dem Flurstück 23 schon deshalb, weil ein Erwerb des Flurstücks 24 nach der Stellungnahme der Eigentümerin im Planaufstellungsverfahren als ausgeschlossen betrachtet werden konnte.

Anderes ergab sich in der gegebenen Planungssituation auch nicht aus der von der Antragstellerin in diesem Zusammenhang angeführten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 21. Oktober 2008. Es erschließt sich schon nicht, dass diese sich in irgendeiner Weise zu Erweiterungen auf den Flurstücken 23 und 24 verhält, wie die Antragstellerin geltend macht. Diese sind weder explizit erwähnt noch sonst erkennbar im Kontext des Vertragsschlusses bedacht worden. Im Übrigen ergäbe sich aus einer perspektivischen Einbeziehung in die getroffenen Vereinbarungen lediglich eine Bestätigung des Erwerbsinteresses der Antragstellerin bzw. ihrer Verpächter, machte es aber nicht realistischer. Das Erwerbsinteresse als solches hat die Antragsgegnerin indes - wie ausgeführt - erkannt und zutreffend bewertet.

Unabhängig davon hat die Antragsgegnerin im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung hinsichtlich der von der Antragstellerin erhobenen Einwände auch zu Recht darauf hingewiesen, dass ohne Weiteres ein neues Planaufstellungsverfahren in Gang gesetzt werden könnte, wenn sich an diesen maßgeblichen tatsächlichen Umständen in der Zukunft doch etwas ändern sollte. Dass mit dieser für die Zukunft bekundeten Planungsbereitschaft den bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erkennbaren Interessen der Antragstellerin nicht hinreichend Rechnung getragen wäre, ist weder substantiiert geltend gemacht noch im Übrigen ersichtlich.

Demgegenüber erschließt sich im Rahmen der Teilaufhebung allerdings nicht unmittelbar, warum der Plangeber den Teil des Flurstücks 17, auf den sich die Vereinbarung vom 21. Oktober 2008 bezieht, ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 herausgenommen hat. Hier wäre zumindest zu erwägen (gewesen), auch dieses Teilstück - wie das sich westlich anschließende - als (Industriegebiets-)Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festzusetzen und damit die Erschließung des Flurstücks 25 planerisch zu erfassen und insoweit abzusichern. Aus der Planbegründung und der Schlussabwägung lassen sich die für die erfolgte ersatzlose Aufhebung der Festsetzung dieser Fläche als Straßenverkehrsfläche aus Sicht der Antragsgegnerin maßgeblichen Überlegungen jedenfalls nicht ableiten.

b) Die durch die 3. Änderung festgesetzte Erschließungssituation ist unter Abwägungsgesichtspunkten ebenfalls grundsätzlich nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin hat insoweit zu Recht als maßgeblich den Umstand herausgestellt, dass ein weiterer Ausbau der bereits angelegten Erschließungsstraßen wegen fehlender Eigentumsrechte bzw. fehlender Kooperation der betroffenen Grundstückseigentümer nicht möglich sei und deswegen die ursprüngliche Ausbauplanung der 1. Änderung nicht weiter verfolgt werde. Dass dies nicht abwägungsgerecht möglich war, etwa weil die bestehende Ausbaubreite dieser Straßen von

7 m für eine bedarfsgerechte Nutzung unzureichend wäre, hat auch die Antragstellerin nicht geltend gemacht. Hierfür haben sich im durchgeführten Ortstermin auch keine Anhaltspunkte ergeben.

Im Übrigen durfte die Antragsgegnerin den Neuzuschnitt der wegerechtlichen Erschließung, insbesondere den Verzicht auf eine Weiterführung der Erschließungsstraße "Am L. " über den fertiggestellten Wendehammer in den Wirtschaftsweg "C2. N1. " darauf stützen, dass eine solche Nutzung zur Erschließung des Baugebiets nicht mehr notwendig ist. Die hierauf wohl angewiesenen Grundstücke am

südlichen Rand des Plangebietes hat die 3. Änderung gerade aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 herausgenommen. Demgegenüber ist das Flurstück 27 über die X1. Straße hinreichend erschlossen, für das von der Antragstellerin genutzte Flurstück 25 ist einvernehmlich eine individuelle Lösung durch die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 21. Oktober 2008 gefunden worden. Durchgreifende Anhaltspunkte dafür, dass diese nicht tragfähig sein könnte, sind nicht zu erkennen. Solche begründen sich insbesondere nicht daraus, dass - wie die Antragstellerin im Ortstermin vorgeführt hat - die katastermäßige Erfassung der Wegeparzelle mit der bisherigen Grenzziehung in der Örtlichkeit nicht übereinstimmen mag. Die Vertreter der Antragsgegnerin haben nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass dies an der Gesamtbreite der Wegeparzelle nichts ändere, der Weg allenfalls tatsächlich nach Norden verschwenke. Für die ausreichende Erschließung des Flurstücks 25 dürfte dies ohne Belang sein.

Ebenso wenig erschließt sich, dass der Rat der Antragsgegnerin davon ausgegangen wäre oder davon hätte ausgehen müssen, dass die Vereinbarung vom 21. Oktober 2008 unwirksam sein könnte. Unbeschadet der in der Antragserwiderung aufgeworfenen Bedenken sieht sich die Antragsgegnerin offenkundig an die dort gegebenen Zusagen insbesondere zur Wegenutzung - schon in Anbetracht der Tatsache, dass sie selbst das ihr im Austausch eingeräumte Recht zur Verlegung eines Regenwasserkanals bereits ausgenutzt hat, aus Sicht des Senats auch zu Recht - gebunden, so dass sie ihrer abwägenden Planungsentscheidung eine gesicherte Erschließung insoweit zugrunde legen durfte. Nicht zuletzt im Hinblick auf insofern verbleibende Unwägbarkeiten erscheint indes - wie bereits ausgeführt - ein Verbleib dieses Wegestücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans wenn auch möglicherweise nicht zwingend, so doch naheliegend.

Entgegen der Auffassung (auch) der Antragstellerin dürfte die Antragsgegnerin im Weiteren nicht gehalten gewesen sein, den Übergangsbereich Wendehammer in den Wirtschaftsweg "C2. N1. " in vollem Umfang an Hand der ohnehin erst in der Abstimmung befindlichen Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung ländlicher Wege (RLW) vorgesehenen Standards zu bemessen und deshalb die frühere Planung aufrecht zu erhalten. Dieses Regelwerk enthält keine bindenden Rechtsnormen.

Vgl. zu den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen auch OVG NRW, Urteil vom 18. Dezember 2008 - 10 D 16/07.NE -, juris Rn. 29 ff.

Die Empfehlungen liefern der Gemeinde als sachverständige Konkretisierung moderner Grundsätze des Straßenbaus zwar allgemeine Anhaltspunkte für ihre Entscheidung. Es handelt sich um allgemein anerkannte Regeln der Technik, die nach § 9 Abs. 2 StrWG NRW beim Bau und bei der Unterhaltung von Straßen "angemessen" zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde bewegt sich deshalb dann, wenn sie den Vorschlägen der genannten Empfehlungen entsprechende Straßen- bzw. Wegetypen wählt und unter Berücksichtigung der Einsatzgrenzen anlegt, regelmäßig im Rahmen des Angemessenen. Sie ist jedoch nicht gehindert, abweichend von den vorgeschlagenen Straßen- bzw. Wegetypen individuelle Lösungen zu verwirklichen. Entscheidend ist vielmehr, ob ein hinter den Regemaßen zurückbleibender Minderausbau - auch unter Berücksichtigung einer angepassten Fahrweise - die Erfordernisse der Verkehrssicherheit noch wahrt.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 14. Februar 1995- 11a D 29/91.NE -, BRS 57 Nr. 15 , vom 6. Juli 2001 - 7a D 20/99.NE -, BRS 64 Nr. 20 und vom 3. Dezember 2003 - 7a D 42/01. NE -, BRS 66 Nr. 23 ; Beschluss vom 4. Mai 2007 - 10 B 226/07.NE- und vom 18. Dezember 2008 - 10 D 16/07.NE -, juris Rn. 29 ff., 32.

Dies ist hier (wohl noch) der Fall. Nach den im Ortstermin gewonnenen Eindrücken erscheint es jedenfalls möglich, die sich in diesem Bereich befindliche Kurve bei angepasst niedriger Geschwindigkeit auch mit größeren Fahrzeugen bzw. Gespannen zu bewältigen. Anderes ergibt sich auch nicht aus den - allerdings nicht weiter substantiierten - Angaben des Antragstellers im Verfahren 2 D 20/16.NE. Danach soll es zwar in der Vergangenheit wiederholt zu Beschädigungen seiner Grundstückseinfriedung gekommen sein. Dass solche bei Einhaltung der in der konkreten Situation, insbesondere der Erkennbarkeit eines reinen Wirtschaftsweges, angemessen angepassten Fahrweise nahezu unvermeidlich sind, folgt daraus indes nicht. Vielmehr scheint es der übergroßen Mehrzahl der Fahrzeuge (jedenfalls inzwischen) zu gelingen, diesen Übergang zu bewältigen. Hierbei dürfte auch eine Rolle spielen, dass jedenfalls die berechtigten Nutzer über hinreichende Ortskenntnis verfügen und/oder ortsansässig sind, so dass sie im Laufe der Zeit ausreichende Erfahrung mit der Verkehrsführung gewinnen konnten. Nicht zuletzt angesichts der auf geringe Nutzungsfrequenzen angelegten Verkehrsbedeutung dieses reinen Wirtschaftsweges erscheint es demnach zumindest vertretbar, den bestehenden Zustand auch planungsrechtlich festzuschreiben. Einen Anspruch auf plangerechte Herstellung der früher vorgesehenen Erschließungsanlage hatte die Antragstellerin im Übrigen ohnehin nicht. Vor diesem Hintergrund musste die Antragsgegnerin auch nicht weiter eruieren, ob der Straßenausbau durch Inanspruchnahme hierfür erforderlicher privater Flächen für öffentliche Zwecke - sei es durch freihändigen Ankauf, sei es ggf. auch in einem Enteignungsverfahren - theoretisch möglich gewesen wäre.

Die vorgenannten Umstände hat die Antragsgegnerin auch der Sache nach auf die im Aufstellungsverfahren erhobenen Einwände des Antragstellers im Verfahren 2 D 20/16.NE hin berücksichtigt und - wenn auch knapp - unter Verweis auf die Praktikabilität der vorhandenen Wegeführung ausreichend abgewogen. Ob sie insoweit im Rahmen einer Neuplanung weitere Ermittlungen anstellt, etwa die im Ortstermin angesprochenen Fahrversuche unternimmt, bleibt hiervon unberührt.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO .

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 10 , 709 Satz 2 , 711 ZPO .

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht gegeben sind.

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.