

# STADT OBERHAUSEN



## **Bebauungsplan Nr. 715 B**

### **„Kirchhellener Straße / Hirschstraße“**

(Verfahren nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB))

in

## **Oberhausen - Sterkrade**

**BEGRÜNDUNG (Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung)**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**A Allgemeines**

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB
4. Bisheriger Verfahrensablauf
5. Gründe für die erneute Offenlage / Vorgenommene Änderungen / Verkürzung der Auslegungsfrist

**B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche**

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen
2. Verkehrserschließung
3. Leitungstrassen

**C Planerische Grundlagen**

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
  - 1.1 Landesplanung
  - 1.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)
3. Einzelhandelskonzept
4. Landschaftsplan
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

**D Bebauungsplanfestsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Steuerung des Einzelhandels
  - 2.1 Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
  - 2.2 Abweichende Regelung für die Bestandsbetriebe
  - 2.3 Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente
  - 2.4 Definition der Begriffe Kern- und Randsortiment
  - 2.5 Definition der Verkaufsfläche

**E Umweltverträglichkeit**

1. Allgemeines
2. Bodenschutz und Altlasten
3. Immissionssituation
4. Pflanzen und Tiere / Planungsrelevante Arten
5. Klima
6. Eingriffsregelung

**F Wasserwirtschaftliche Belange**

**G Kennzeichnung**

**H Nachrichtliche Übernahme**

**I Hinweise**

**J Familienfreundlichkeit**

**K Nachhaltigkeit der Planung**

**L Bodenordnung**

**M Kosten**

**N Flächenbilanz**

## **A Allgemeines**

### **1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12 und 14, und wurde laut Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2014 wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 605, 604, 603 und 482, Flur 12; abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 528, Flur 12; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 528, 579 und 580, Flur 12; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 580 und 579, Flur 12; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 579, 376, 383, 526, Flur 12, und 467, Flur 14; südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 467, Flur 14.

### **Verkleinerung des Plangebietes**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 mit einer Breite von 20 m festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (nur zu Abstellzwecken nutzbar, s. dortige textl. Festsetzung Nr. 4), das eingeschränkte Gewerbegebiet (nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig) im Südwesten und die mit einer Breite von 10 m festgesetzte „Schutzpflanzung“ sollen zur Wahrung der Verträglichkeit zwischen der Gewerbenutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung erhalten und planungsrechtlich gesichert bleiben. Mit dem planerischen Konzept sollten durch die festgesetzten Abstände Konflikte zwischen der Wohnbebauung und baulicher Anlagen von Gewerbebetrieben vermieden werden. Der zu bepflanzende 10 m breite Grünstreifen soll das Gewerbegebiet darüber hinaus auch optisch von dem südlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) abschirmen. Der Anpflanzungsstreifen wurde überwiegend umgesetzt. Neben der beabsichtigten räumlichen und optischen Abschirmung hat er damit mittlerweile auch eine bedeutsame ökologische Funktion. Aus vorgenannten Gründen und um dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) gerecht zu werden, wurde im Rahmen der seit dem 01.08.2016 rechtswirksamen teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 dieser Anpflanzungsstreifen nicht aufgehoben. Da die Wohnbebauung im Süden und Westen sehr nah an den Gewerbegrundstücken liegt wurde auch an den 20 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an der eingeschränkten Bebaubarkeit östlich des Grundstücks Kirchhellener Straße 128 festgehalten.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 wurde deshalb durch Ratsbeschluss vom 19.12.2016 an den verkleinerten Bereich der seinerzeitigen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 angepasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 haben im verkleinerten Bereich weiterhin Gültigkeit.

### **Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A + B**

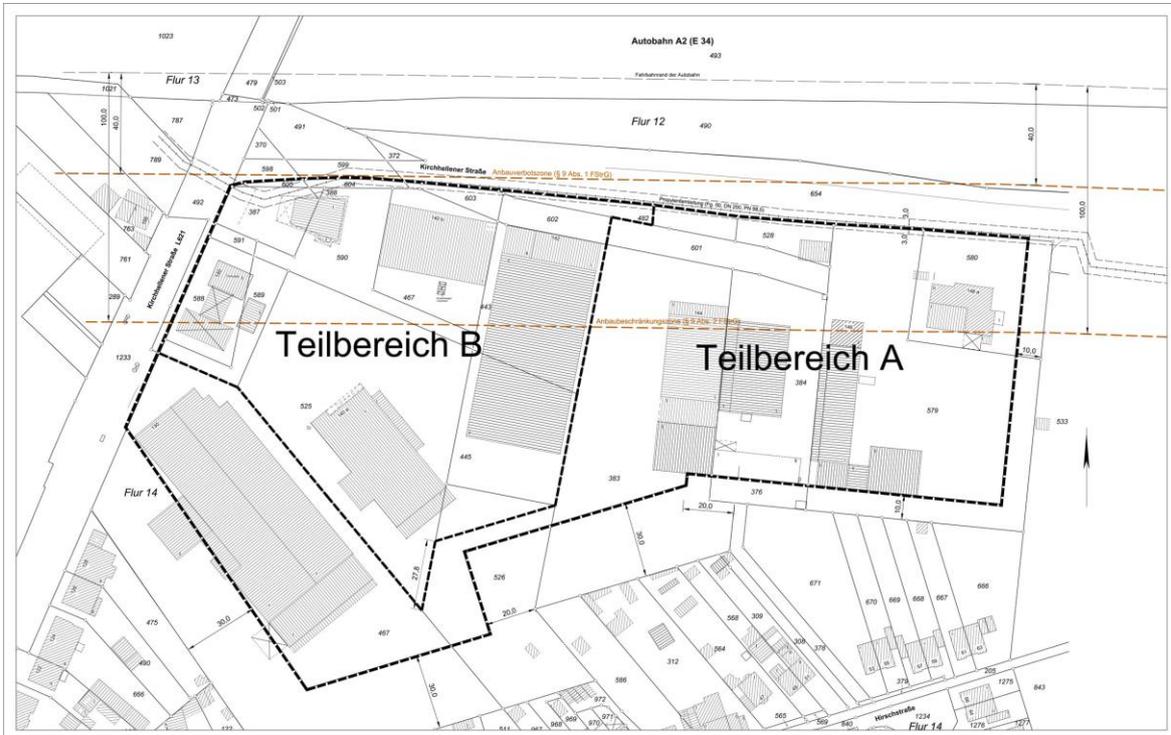
Bezüglich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Nordwesten war eine umfangreiche Überprüfung der Bestands- und Genehmigungssituation erforderlich. Der Bebauungsplan wurde deshalb per Ratsbeschluss vom 03.07.2017 in die Teilbereiche A und B gegliedert und der von der Prüfung nicht betroffene Teilbereich A vorab weitergeführt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 B liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 605, 604, 603 und 482; östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 482; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 602, 443 und 445; am südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 445 abknickend zu einem Punkt auf der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 525, der

27,8 m vom südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 525 entfernt liegt; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 525; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 525 und 589.

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche A und B, ergibt sich auch aus der nachfolgenden Übersichtsskizze:



Übersichtsskizze über die Teilbereiche A+B zum Bebauungsplan Nr. 715

Der Bebauungsplan Nr. 715 B ist im räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 715 A -Kirchhellener Straße / Hirschstraße- und Nr. 716 -Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2- zu sehen.

## 2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Der im Plangebiet bis zum 31.07.2016 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 59 setzte ein Gewerbegebiet fest. Da der Bebauungsplan noch auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 beruhte, wäre Einzelhandel auch über § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus zulässig gewesen.

Da es früher diesbezüglich schon Ansiedlungswünsche gab, wurde seinerzeit eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Diese 2. Änderung (die 1. Änderung bezieht sich auf einen anderen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 59 und ist hier nicht relevant) war seit 1996 im Verfahren.

Trotz der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung mussten im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 B verschiedene Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Eine Weiterführung des Planverfahrens zur 2. Änderung war nicht erforderlich, da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist. Es wurde deshalb bereits am 17.12.2014 eingestellt. Das unter Immissionsschutzgesichtspunkten verträgliche Nebeneinander der Nutzungen (Gewerbe / Wohnen) wurde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geregelt.

Die Steuerung des Einzelhandels konnte aufgrund der sich im Laufe des damaligen Verfahrens stark veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Stadt Oberhausen, neue Bestimmungen der Landes-

planung zu großflächigem Einzelhandel, Änderung des BauGB zur Steuerung des Einzelhandels) nicht mehr auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 59 bzw. der seit über 18 Jahren im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung (Nr. 59, 2. Änderung) erfolgen.

Mit der Neuansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort ist ein Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten. Dies widerspricht der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Zentrenstärkung und dem im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept, das unter anderem auch die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel hat.

Die im Bebauungsplan Nr. 715 B vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei (mit Drive-in-Schalter), ein Drogeriemarkt, ein Getränkehandel und eine Tankstelle mit Verkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente) stellen die Nahversorgung für die Bevölkerung im Umfeld des Standortes sicher. Durch das Hinzutreten weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe würde die Nahversorgungssituation nicht verbessert, gleichzeitig wäre aber ein weiterer Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten. Dies widerspricht ebenfalls der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Zentrenstärkung und dem beschlossenen Einzelhandelskonzept, das u. a. die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion Oberhausens sowie die Stabilisierung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufslagen als wesentliche Ziele definiert hat (siehe Seite 52 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

Die Stadtteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche) sind innerhalb der Gesamtstadt wichtige soziale, kulturelle und wirtschaftliche Teilräume. Einzelhandelsbetriebe prägen diese Bereiche und fungieren als wichtige Anziehungspunkte. Die Funktionen dieser bedeutsamen Stadträume sind zunehmend von einem Zerfall durch Leerstände, Shoppingcenter und Abwanderung auf Flächen außerhalb der Stadtteilzentren bedroht. Eine Verschlechterung des Einzelhandelsangebotes für die wesentlichen Einkaufslagen von Oberhausen wurde bereits 2006 durch eine Befragung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes festgestellt. Positiv bzw. gleichbleibend wurde lediglich die Entwicklung im Centro wahrgenommen (siehe auch Seite 47 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2008 hat auch der Online-Handel im Nonfood-Bereich enorme Wachstumsraten erfahren, wodurch den Betrieben vor Ort weitere Kaufkraft entzogen wurde/wird. Lag der Umsatz durch E-Commerce in Deutschland im Jahre 1999 noch bei 1,1 Mrd. Euro und 2008 bei 19,7 Mrd. Euro, so liegt er im Jahre 2016 bereits über 40 Mrd. Euro.

(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/3979/umfrage/e-commerce-umsatz-in-deutschland-seit-1999/>)

Während der Non-Food-Handel im Online-Bereich bereits einen Marktanteil von 20 Prozent erreicht hat, liegt der Online-Anteil bei Lebensmitteln weiter auf niedrigem Niveau, wächst allerdings deutlich. So stieg der Online-Marktanteil im Bereich Food im vergangenen Jahr von 0,6 auf 0,8 Prozent.

(Quelle: <http://www.einzelhandel.de/index.php/presse/pressearchiv/item/126789-hde-online-monitor-2016-daten,-fakten-und-zahlen-zum-e-commerce>)

Insgesamt führen diese Entwicklungen zu einer Schwächung und damit Gefährdung innerstädtischer Einkaufsstraßen und Fußgängerzonen. Auch das Stadtbild der Innenstädte erfährt eine negative Veränderung. Deshalb ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich über Bebauungspläne entsprechend gegenzusteuern.

Auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung soll die Neuansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten deshalb in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und damit ein Beitrag zur Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen geleistet werden (Zentrenstärkung). In diesem Zusammenhang sind auch die Maßnahmen der Stadt Oberhausen zu sehen, die zentralen Versorgungsbereiche u. a. durch entsprechende Bauleitpläne aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität zu steigern.

Bei der planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgungssituation sollte es erste Priorität sein, Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 715 B liegt jedoch innerhalb eines Stadtraums dem die Versorgungskategorie Typ III mit geringer Versorgung im Lebensmittelsektor zugeordnet ist (siehe Seiten 141-145 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). Danach sind die Standortrahmenbedingungen bestehender Anbieter (wenn möglich) zu verbessern.

Die weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe widerspricht dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Hiernach haben die Gemeinden u. a. dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Ferner haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Diese Ziele entsprechen auch der Intention des § 9 Abs. 2a BauGB.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 715 A -Kirchhellener Straße / Hirschstraße- und der auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße befindliche Bebauungsplan Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - werden nach den gleichen Verfahrensgrundsätzen und mit den weitgehend identischen Zielen wie der Bebauungsplan Nr. 715 B aufgestellt.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 715 B folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes;
- Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen;
- Umsetzung der Ziele und Vorgaben des am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen;
- Attraktivitätssteigerung und damit Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen.

### **3. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB**

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) wurde der § 9 Abs. 2a neu eingeführt. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte

Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nach der Begründung zum Regierungsentwurf der Novelle (BT-Drucks. 16/2496, S. 10) soll damit der Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB („Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“) in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - ohne Ausweisung eines Baugebiets (d. h. Beibehaltung des Gebietscharakters des § 34 BauGB) - umgesetzt und verbindlich gemacht werden können.

Zu den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Gesetzes zählen Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden), Nebenzentren (Stadtteilzentren) und Nahversorgungszentren.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Jahre 2013 entschieden, dass § 9 Abs. 2a BauGB den Gemeinden das Planungsinstrument nicht nur an die Hand gibt, um zentrale Versorgungsbereiche davor zu schützen, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen können, sondern – wie namentlich in der Betonung der Innenentwicklung in Satz 1 zum Ausdruck kommt – auch als Mittel, um im Rahmen ihres planerischen Gestaltungsspielraums die Attraktivität der Zentren zu steigern oder im Status quo zu erhalten“ (Beschluss vom 06.08.2013 – BVerwG 4 BN 9.13 – Rn. 11 i. V. mit Beschluss vom 15.05.2013 – BVerwG 4 BN 1.13 – Rn. 11).

Um die hier und in Kapitel A 2 benannten Ziele, die dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener zentraler Versorgungsbereiche dienen, und in Übereinstimmung mit dem vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept soll das oben beschriebene Instrumentarium beim Bebauungsplan Nr. 715 B angewandt werden. Die zulässigen Nutzungen werden dabei mittels textlicher Festsetzung in einem einfachen Bebauungsplan eingeschränkt.

### Verfahrensgrundsätze

Bebauungspläne im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dies ist nach einer Prüfung des Fachbereichs ökologische Planung / Untere Landschaftsbehörde der Fall, so dass der Bebauungsplan Nr. 715 B im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

Bei einem vereinfachten Verfahren findet die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (u. a. „Bürgerversammlung“) keine Anwendung.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 715 (Teilbereiche A und B) wurde aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnten Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

#### **4. Bisheriger Verfahrensablauf**

Am 15.12.2014 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - (Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 17.12.2014 veröffentlicht worden.

Die Beschlüsse zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung wurden durch den Rat der Stadt am 19.12.2016 gefasst.

Die Verkleinerung des Plangebietes und die Auslegungsfrist sind im Amtsblatt vom 16.01.2017 bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 11.01.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 24.01.2017 bis 24.02.2017 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Am 03.07.2017 hat der Rat der Stadt entschieden den Bebauungsplan Nr. 715 in die Bereiche A und B aufzuteilen. Die Veröffentlichung des Teilungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 17.07.2017.

#### **5. Gründe für die erneute Offenlage / Vorgenommene Änderungen / Verkürzung der Auslegungsfrist**

Die ursprüngliche textliche Festsetzung zum Gesamtbebauungsplan Nr. 715 wurde für den Teilbereich B überarbeitet. So wurden die Interessen der Eigentümerin im Plangebiet stärker gewichtet und die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe über textliche und zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Für einen Teil dieser Betriebe sind dabei im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept Erweiterungen der Verkaufsfläche zugestanden worden.

Des Weiteren wurde die Begründung redaktionell überarbeitet. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Punkte:

- Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans sind die Kapitel A 1 -Lage des Plangebietes im Stadtbereich- und B 1 -Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen- angepasst worden (siehe Seiten 4-5 bzw. 10-12).
- Der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht und am 08.02.2017 rechtswirksam geworden. Zeitgleich wurden der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel und der seit 1995 geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 95) aufgehoben. In der Begründung war das Kapitel C 1.1 -Landesplanung- deshalb anzupassen (siehe Seiten 13-15).
- Das Kapitel C 3 -Einzelhandelskonzept- wurde u. a. bezüglich des vorliegenden Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ergänzt (siehe Seiten 16-18).

- Außerdem wurde deutlicher herausgestellt, dass bei dem Bebauungsplan Nr. 715 B die allgemeine Zentrenstärkung und nicht der Schutz einzelner zentraler Versorgungsbereiche als Planungsziel im Vordergrund steht.
- Darüber hinaus wurde der Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Annexhandels in Kapitel D 2.1 -Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten- weitergehend begründet (siehe Seiten 19-22).
- Die ausnahmsweise Sicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe und die eingeräumten Erweiterungsoptionen wurden in Kapitel D 2.2 erläutert (siehe Seiten 23-25).
- Von der Evonik Technology & Infrastructure GmbH ist eine aktuellere Fassung der Schutzanweisung für die im Plangebiet vorhandene Propylenfernleitung übersandt und entsprechend der Begründung als Anlage beigefügt worden.

Die Planungsziele, insbesondere zur Zentrenstärkung, werden mit dem geänderten Entwurf auch nach der Teilung des Bebauungsplans für den Teilbereich B im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept konsequent weiterverfolgt. Die textlich vorgenommene planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe wurde (inkl. der festgelegten Erweiterungsoptionen für die Nahversorgungsbetriebe) der Eigentümerin frühzeitig kommuniziert. Insofern werden die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist für Stellungnahmen angemessener Weise auf drei Wochen verkürzt.

## **B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche**

### **1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 B ist nahezu vollständig bebaut und wird durch Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Art geprägt. Des Weiteren sind ein Kopiervertrieb, eine Tankstelle sowie eine Bäckereiverkaufsstelle mit Bistro vorhanden. Im Einzelnen liegen folgende Nutzungen vor:

<b>Lage</b>	<b>Aktuell genehmigte Nutzungen (nach Bauakte) Stand: 31.07.2017</b>	<b>Nutzung nach Begehung am 31.07.2017</b>
Kirchhellener Straße 140	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau einer Shell-Station mit Shop (24 h Betrieb); Shopgebäude: <u>Verkaufsfläche: 91 m<sup>2</sup></u> und Waschkalle (1951-12-03)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Shell-Tankstelle mit Shop und Waschkalle</li> </ul>
Kirchhellener Straße 140 a	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau eines Nahversorgungsmarktes (ALDI) mit 214 Stellplätzen (2002-02564-03) Verkaufsfläche: 847 m<sup>2</sup></li> <li>• Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäftes (ALDI) um 98 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2010-00881-03) <u>Verkaufsfläche insges.: 945 m<sup>2</sup></u></li> <li>• Betriebszeit: 08:00 - 21:00 Uhr, Warenanlieferung: 06:00 - 22:00 Uhr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALDI</li> </ul>



Die vorhandenen Hallen und Gebäude weisen weitgehend eine eingeschossige Bauweise auf.

Nördlich des Planbereichs befindet sich die Kirchhellener Straße und, getrennt durch einen Grünstreifen, die Autobahn A 2.

Weiter westlich verläuft entlang der Kirchhellener Straße (L 621) weitere Wohnbebauung. Diese wird durch zurzeit ungenutzte Hallen zwischen den Hausnummern 147 a und 155 unterbrochen.



Luftbild aus 2016

## **2. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist durch die Kirchhellener Straße (Landesstraße 621) gut erschlossen. Über die Kirchhellener Straße und im Weiteren über die Fernewaldstraße (Landesstraße 21) ist eine sehr gute Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz gegeben. In geringer Entfernung befindet sich die Anschlussstelle Oberhausen-Königshardt der Bundesautobahn A 2.

## **3. Leitungstrassen**

Im Nordwesten durchquert eine unterirdische Propylenfernleitung, Fg. 50, DN 200, PN 98,5, der Propylenpipeline Ruhr GmbH & Co. KG das Plangebiet. Sie wird durch die Evonik Technology & Infrastructure GmbH betreut. Sie ist inklusive Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden (s. auch Kapitel H). Im Fall von Bauarbeiten im Bereich dieser Fernleitung ist die als Anlage der Begründung beigefügte Schutzanweisung zu berücksichtigen (s. auch Kapitel I 4).

Nördlich des Plangebietes sind zwei weitere unterirdische Leitungen vorhanden. Es handelt es sich zum einen um eine Stickstofffernleitung, FI. 101, DN 200, PN 63, der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH und zum anderen um eine Ethylenfernleitung (FI. 115/126),

die im Eigentum der Ruhr Oel GmbH steht und durch die BP Gelsenkirchen GmbH betreut wird. Beide Leitungen liegen mit ihren Schutzstreifen (insgesamt 6 m bzw. 8 m) jenseits der Kirchhellener Straße und damit deutlich außerhalb des Plangebietes. Auf eine Eintragung in die Planzeichnung wurde daher verzichtet.

## **C Planerische Grundlagen**

### **1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung**

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

#### **1.1 Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 08.02.2017 in Kraft getreten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist der Planbereich im zeichnerischen Teil des LEP NRW dem Siedlungsraum zugeordnet.

Textliche, auf das Plangebiet bzw. die mit der Bebauungsplanung Nr. 715 B verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW in den Kapiteln 2 „Räumliche Struktur des Landes“ und 6 „Siedlungsraum“ - hier: Abschnitt 6.1 „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“ sowie Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“.

In Kapitel 2 des neuen LEP NRW ist als Festlegung zur räumlichen Struktur des Landes das Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ beachtlich. Hiernach hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan Nr. 715 B, da das Plangebiet in einem landesplanerisch nachrichtlich dargestellten Siedlungsraum liegt (s. o.), wobei die regionalplanerischen Ausweisungen des RFNP den räumlichen Zusammenhang des Plangebietes als Gewerbliche Bauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB) festlegen und konkretisieren.

Weiter sind die Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum in Kapitel 6 (insbesondere Abschnitt 6.1 „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“ sowie Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“) für die mit der Bebauungsplanung Nr. 715 B verfolgten Hauptplanungsziele relevant.

Die Ziel- und Grundsatzfestlegungen für den gesamten Siedlungsraum stehen u. a. im Zeichen der Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Versorgungseinrichtungen in den Innenstädten und örtlichen Zentren, mithin der Zentrenstärkung und des Zentrenschutzes, da nur so langfristig eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleistet werden kann. Dieser Voraussetzung wird auch mit Blick auf die demographischen Entwicklungen besonderes Gewicht verliehen.

Vor diesem Hintergrund ist in Abschnitt 6.1 „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“ das Ziel 6.1-1 beachtlich und die Grundsätze 6.1-5 und 6.1-6 zu berücksichtigen. Nach Ziel 6.1-1 ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Diesem Ziel dient die Bebauungsplanung Nr. 715 B, die lediglich erforderliche städtebauliche Steuerungen innerhalb des raumordnerisch festgelegten Siedlungsraums vornimmt. Somit dient die Bebauungsplanung auch einer kompakten Siedlungsentwicklung im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“, die das jeweilige Zentrum stärkt (Grundsatz 6.1.5). Ebenso wird grundsätzlich eine verträgliche Innenentwicklung angestrebt (Grundsatz 6.1.6).

Des Weiteren sind für die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 715 B auch insbesondere die Festlegungen des Abschnitts 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW und hier insbesondere das Ziel 6.5-8 relevant. Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW flankiert in besonderem Maße den Erhalt der Innenstädte sowie eine grundsätzliche Stärkung der Innenstädte und örtlichen Zentren unter raumordnerischen / landesplanerischen Gesichtspunkten.

Nach Ziel 6.5-8 haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 B trägt unmittelbar dieser strikt beachtlichen raumordnerischen Zielvorgabe Rechnung. Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird das Hinzutreten neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an dem bereits durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägten Standort Kirchhellener Straße - analog den im Umfeld befindlichen Bebauungsplanungen Nr. 715 A und 716 - verhindert und die Verfestigung und Erweiterung der bereits bestehenden Einzelhandelsagglomeration außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen vorgebeugt.

Bezüglich der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes ist das Ziel 6.5-7 -Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel- des LEP NRW einschlägig. Danach kommen „geringfügige Erweiterungen“ der Verkaufsflächen ausnahmsweise in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sowohl in der Standortgemeinde als auch in den Nachbargemeinden erfolgt. Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist gemäß den Erläuterungen zu Ziel 6.5-7 vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen

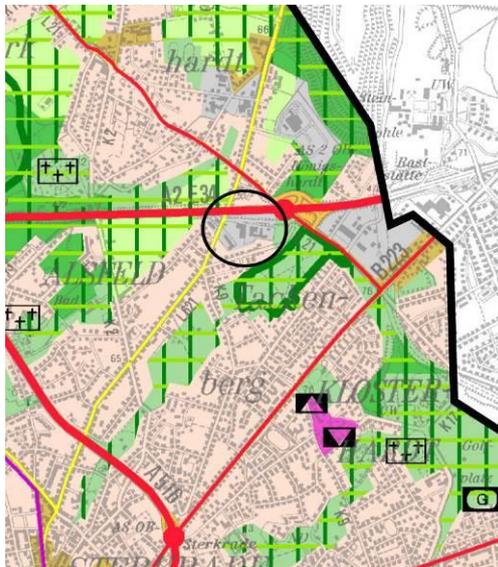
Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

Eine Rechtsprechung oder Erlasse zum Einzelhandel zur Konkretisierung der „Geringfügigkeit“ bestehen nicht. Städtebauliche Auswirkungen oder eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sind mit der Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes gemäß einer vorliegenden Auswirkungsanalyse (s. Anlage 1) nicht verbunden. Das nach den Ausführungen des LEP NRW wichtigste Kriterium für eine mögliche Erweiterung ist demnach erfüllt. Der Standort ist für die wohnungsnaher Versorgung der im Umfeld wohnenden Bewohner mit Lebensmitteln sehr wichtig. Auch nach den Ausführungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen sind in dem Stadtraum, in dem sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 B befindet, die Standortrahmenbedingungen bestehender Anbieter (wenn möglich) zu verbessern. Dieser Ansatz wird auch durch das derzeit in Aufstellung befindliche neue Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen gestützt. Danach wird festgestellt, dass der ansässige Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für den fußläufigen Naheinzugsbereich wahrnimmt. Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente werden für den Betrieb außerdem textlich auf umgerechnet 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Im Interesse einer langfristigen Sicherung des Betriebes an diesem Standort und zur Sicherung der Nahversorgung der Anwohner mit Lebensmitteln wird unter Berücksichtigung aller Umstände die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche als angemessen und damit im Einklang mit den Zielen des LEP NRW gesehen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 715 B verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben des LEP NRW.

## 1.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt. Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das

Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 B folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB)

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Gemäß dem Bestand, unter Berücksichtigung der südlich und östlich angrenzenden Flächen (Bebauungsplan Nr. 715 A) und entsprechend der früheren Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 59 handelt es sich auch im Sinne des § 34 BauGB um ein Gewerbegebiet. Die Belange der das Plangebiet

tangierenden Kirchhellener Straße (Landesstraße 621) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 B nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 715 B ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

## 2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 B ist im Plan „Flächennutzung“ als Gewerbegebiet und die Kirchhellener Straße (L 621) als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Für den Teilraum Sterkrade-Mitte stellt die Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen ein wichtiges stadtteilbezogenes Planungsziel dar. Der Maßnahmenplan des STEK enthält für den Planbereich keine Darstellungen. Das südlich der Hirschstraße angrenzende Wohnbaupotenzial (13.7) wurde zwischenzeitlich realisiert. Die derzeit vorhandenen Nutzungen

im Plangebiet und die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele entsprechen den Darstellungen im STEK.

## 3. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt hat am 26.05.2008 ein Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Drucksache Nr. B/14/3293-01). Dabei hat er die zentralen Versorgungsbereiche für Oberhausen abgegrenzt und definiert, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgelegt sowie die Verwaltung beauftragt, die im Gutachten zum Einzelhandelskonzept Oberhausen vorgetragenen Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgung in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.

Als Empfehlung zum Einzelhandelskonzept in Oberhausen werden in Kapitel V auf Seite 52 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept folgende wesentlichen Zielsetzungen genannt:

- Grundsatzziel: Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Oberhausen in Bezug auf städtebauliche Ziele
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion Oberhausens
- Stabilisierung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufslagen
- Sicherung und Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in den Stadträumen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird demnach auch das Ziel verfolgt, den Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zur Zentrenstärkung in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandels-

konzept). Auf Seite 9 (Zeilen 278 ff) der damaligen Beschlussvorlage wurden durch den Rat Zielsetzungen für die Stadtplanung definiert. Dort heißt es u. a.:

*„In den zentralen Versorgungsbereichen soll der zentrenrelevante Einzelhandel konzentriert werden, insbesondere der Einzelhandel mit Bekleidung, Modewaren, Schuhen, Sportartikeln, Spielwaren, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör. Das Ziel der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels bezieht sich auch auf Waren der Nahversorgung z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren. (...)“*

*„Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche muss der Einzelhandel situativ gesteuert werden. Das Erfordernis der Steuerung ergibt sich dabei sowohl aus dem Ziel, den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren, als auch aus dem Ziel, die Gewerbe- und Industrieflächen in Oberhausen künftig stärker vor einer Flächeninanspruchnahme durch „gewerbeferne“ Einzelhandelsansiedlungen zu bewahren. (...)“*

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen. Auf das Plangebiet sind daher die Empfehlungen zur standortbezogenen Steuerung des Einzelhandels in den „Sonstigen Standortlagen“ gemäß Ziffer 3.2 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept (Seite 68) anzuwenden.

*„In Lagen im Siedlungszusammenhang (Streu- und Nebenlagen) ist eine Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dann vertretbar, wenn Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind; diese Sortimente sind nicht zentrenprägend, daher sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist in dieser Lagekategorie im Allgemeinen bis zur Grenze der Großflächigkeit möglich, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorruft, zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient, eine geeignete Erschließung aufweist und sich in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang einfügt, was im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen sei.“*

Der Einstufung als Lage im Siedlungszusammenhang steht es nicht entgegen, dass das Plangebiet unter Berücksichtigung des Bestands im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 715 A als Gewerbegebiet einzustufen ist. Auch Gewerbegebiete können Lagen im Siedlungszusammenhang im Sinne des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept darstellen. Für die Einordnung als Lage im Siedlungszusammenhang sprechen die überschaubare Größe des Plangebietes sowie die unmittelbare Nähe zu fußläufig erreichbaren Wohnnutzungen (insbesondere an der Kirchhellener Straße). Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 715 B ist im hohen Maße bereits durch Einzelhandelsnutzungen (u. a. großflächiger Lebensmitteldiscounter) belegt.

Nach dem Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 715 B innerhalb eines Stadtraums dem die Versorgungskategorie Typ III mit geringer Versorgung im Lebensmittelsektor zugeordnet ist. Danach sind die Standortrahmenbedingungen bestehender Anbieter (wenn möglich) zu verbessern (siehe Seiten 141-145 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

Die für Oberhausen gültigen zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind auf Seite 55 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept aufgelistet.

Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden. Außerdem ist es im Internet unter folgender Adresse abrufbar:  
<http://www.oberhausen.de/suche.php?search=Einzelhandelskonzept>.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 B verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des gültigen Einzelhandelskonzeptes.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit überarbeitet. Ein erster Entwurf liegt mittlerweile vor. Dieser Entwurf kommt zu dem Ergebnis, dass *„die innerhalb des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2007 hergeleiteten und begründeten übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe oben) sich bewährt haben und im Rahmen der Konzeptfortschreibung inhaltlich in Teilen konkretisiert bzw. erweitert werden“*.

Die im bisherigen Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd, Lirich-Nord, Marienkirche, Styrum und Buschhausen (perspektivisch) erfüllen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und sollen dementsprechend im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts nicht mehr als solche ausgewiesen werden. Es verbleiben jedoch immer noch sechs übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche (ehem. Haupt- und Nebenzentren) und sechs Nahversorgungszentren in Oberhausen. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld leiden nach wie vor an einer hohen Leerstandsquote.

Nach dem vorliegenden Entwurf soll der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und das Nahversorgungsangebot weiterhin vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden weitgehend bestätigt. Lediglich Elektrogroßgeräte sollen im Rahmen der Konzeptfortschreibung vorbehaltlich der Ratsentscheidung als zentrenrelevantes Sortiment eingegliedert werden.

Bezogen auf das Plangebiet wird festgestellt, dass der ansässige Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion, insbesondere für den fußläufigen Naheinzugsbereich, wahrnimmt.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Ergebnisse kann also festgehalten werden, dass die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzepts / der Einzelhandelssteuerung bleibt und damit das mit dem Bebauungsplan Nr. 715 B verfolgte städtebauliche Grundsatzziel (Zentrenstärkung durch Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Sinne einer langfristigen Lenkung) mit dem Einzelhandelskonzept aus 2008 und dem Entwurf des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes im Einklang steht.

#### **4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

#### **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Bis einschließlich 31.07.2016 galt im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 59 vom 08.06.1971. Dieser setzte an dieser Stelle weitgehend Gewerbegebiet mit einer maximal drei- bzw. zweigeschossigen offenen Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) durfte maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,6 im zweigeschossigen

Bereich bzw. 2,0 im dreigeschossigen Bereich betragen. Für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes wurde zudem der Vorbehaltsstreifen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 59 ist im Verfahrensbereich des Bebauungsplans Nr. 715 B seit dem 01.08.2016 rechtskräftig aufgehoben. Das Plangebiet ist somit nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen.

## **D Bebauungsplanfestsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits in Kapitel A 3 dargelegt, wird der Bebauungsplan Nr. 715 B im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - ohne Ausweisung eines Baugebiets und des Maßes der baulichen Nutzung - aufgestellt.

Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen sollen jedoch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet mittels textlicher Festsetzungen gesteuert werden.

Die bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben zu betrachtenden Aspekte wie Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise richten sich unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen (siehe nachfolgendes Kapitel D 2) ansonsten nach der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

### **2. Steuerung des Einzelhandels**

#### **2.1 Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten**

Im Rahmen des vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen werden die zentralen Versorgungsbereiche für Oberhausen abgegrenzt und definiert. Weiterhin beinhaltet es ein Nahversorgungs-konzept, welches eine Bewertung der jetzigen Situation beinhaltet und Notwendigkeiten und Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung aufzeigt (siehe auch Kapitel C 3).

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 715 B liegt in keinem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich. Es im Rahmen der Einstufung in Versorgungskategorien als Stadtraum Typ III mit geringer Versorgung im Lebensmittelsektor eingestuft worden (siehe Seiten 141-145 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). Danach sind die Standortrahmenbedingungen bestehender Anbieter (wenn möglich) zu verbessern. In diesen Bereichen soll die Nahversorgung ausgebaut und gesichert werden. Unter anderem wird empfohlen Neuansiedlungen zu prüfen, diese aber vorrangig innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder ggf. in räumlicher Nähe der Versorgungsbereiche unterzubringen.

Das Plangebiet ist als sogenannte Lage im Siedlungszusammenhang (Streu- und Nebelagen) zu charakterisieren. In diesen Lagen ist nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes (siehe Seiten 68 u. 69) die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist in dieser Lagekategorie bis zur Grenze der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO) allgemein möglich, wenn folgende vier Kriterien durch ein anzuedelndes Vorhaben erfüllt werden. Zum einen darf dieses Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf einen im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich haben, zum anderen muss sich durch eine solche Ansiedlung eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ergeben. Als weitere Kriterien dienen eine geeignete Erschließung sowie das Einfügen des Vorhabens in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang.

Insbesondere bei der planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgungssituation sollte es jedoch erste Priorität sein, Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind auch die Maßnahmen der Stadt Oberhausen zu sehen, um die zentralen Versorgungsbereiche unter anderem durch entsprechende Bauleitpläne aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität zu steigern.

Exemplarisch für die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen wird auf die im Umfeld des Plangebietes in einer Entfernung von rund 1,2 bzw. 1,5 km befindlichen Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt hingewiesen. Für das nördlich des Plangebietes gelegene Nahversorgungszentrum Königshardt werden im Gutachten zum Einzelhandelskonzept u. a. folgende Planungsziele formuliert:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Sterkrade Nord (östlicher Teil),
- Erhalt des Lebensmittelvollsortimenters.

Für das südlich gelegene Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt werden im Einzelhandelskonzept u. a. folgende Planungsziele aufgeführt:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den nördlichen Stadtraum Klosterhardt / Tackenberg sowie den angrenzenden Bereich des Stadtraumes Sterkrade Mitte,
- Sicherung der bestehenden Lebensmittelanbieter.

Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 715 B widerspricht damit auch den für diese zentralen Versorgungsbereiche formulierten Planungszielen der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und der Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsangebote. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet relevant, die in der Summe zu einer Verstärkung der Einzelhandelsagglomeration führt. Somit sind weitere negative Auswirkungen (weitere Schwächung bzw. Attraktivitätsverlust) für die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen, u. a. auch für die beiden genannten zentralen Versorgungsbereiche, zu erwarten.

Die Wohnnutzung im direkten Umfeld des Plangebietes konzentriert sich auf die Bereiche östlich und westlich der Kirchhellener Straße und die jeweils von ihr abgehenden Straßen (Hirschstraße u. a.). Zur wohnortnahen Versorgung stehen nahversorgungsrelevante Anbieter (Aldi, dm, Bäckerei, Trinkgut) im Plangebiet zur Verfügung. Ferner sind u. a. die Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt in einer Entfernung von rund 1,2 bzw. 1,5 km erreichbar. Da die umliegenden Wohnquartiere bereits über eine gute Nahversorgung verfügen, kann eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung durch die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht erreicht werden.

Zusammenfassend betrachtet, ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment an diesem Standort, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aufgrund der nicht zu erwartenden Verbesserung der Nahversorgungssituation nicht verträglich mit dem Planungsziel der Zentrenstärkung und den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zu realisieren.

Auch soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts zur Stärkung und zur Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – unabhängig von der projektierten Verkaufsflächendimensionierung – grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Daher wird der Einzelhandel mit den für Oberhausen definierten zentrenrelevanten (inkl. Haus- und Heimtextilien sowie Musikalienhandel) und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Seite 55 des Einzelhandelskonzeptes) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 715 B textlich ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Bezüglich abweichender textlicher Regelungen für die Bestandsbetriebe wird auf das nachfolgende Kapitel D 2.2 verwiesen.

Der Ausschluss beinhaltet auch Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen (sog. „Annexhandel“).

Der Ausschluss von Neuansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Annexhandel) ist hier aufgrund des bereits vorhandenen Einzelhandels (3.426 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Plangebiet gerechtfertigt. Würde man die Neuansiedlung weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (inkl. Annexhandel) im Bebauungsplan Nr. 715 B zulassen, müsste man ihn nach dem Gleichheitsgrundsatz auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 715 A und im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 716 ermöglichen, die mit den gleichen Planungszielen aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 715 B überplant eine Fläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup>, der unmittelbar südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 715 A eine Fläche von ca. 25.800 m<sup>2</sup> und der westlich der Kirchhellener Straße befindliche Bebauungsplan Nr. 716 eine Fläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Insgesamt somit ca. 49.500 m<sup>2</sup>.

Eine untergeordnete Zulassung von Annexhandel für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel würde nur Sinn machen, wenn die angegliederte Verkaufsstätte über eine wirtschaftlich tragbare Größe verfügen würde. Heute üblich ist eine relative Begrenzung von 10 % der Gesamtbetriebsfläche oder eine absolute Begrenzung von 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb. In Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Gewerbegebieten von 0,8 bzw. 2,4 und unter Berücksichtigung der o. g. dafür in Frage kommenden Grundstücksflächen (ca. 49.500 m<sup>2</sup>) könnten somit zusätzliche Verkaufsflächen von insgesamt mehreren hundert/tausend Quadratmetern entstehen. Dies selbst dann noch, wenn man die Obergrenzen von 10 % oder 100 m<sup>2</sup> um die Hälfte reduzieren würde.

Die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb und im Umfeld des Plangebietes würden die vorhandene Einzelhandelsagglomeration weiter verfestigen bzw. verstärken und die Zentren in Oberhausen damit weiter an Attraktivität verlieren. Damit würden das Ziel des Bebauungsplans (Zentrenstärkung) und die wesentlichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes (s. Seite 52 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept) unterlaufen.

Soweit das Einzelhandelskonzept für Gewerbegebiete ausnahmsweise die Möglichkeit von Verkaufsstellen im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässt, wird aus vorgenannten Gründen und wegen der besonderen städtebaulichen Situation von dieser Möglichkeit im Bebauungsplan Nr. 715 B kein Gebrauch gemacht.

Für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Annexhandel steht eine Vielzahl anderer Gewerbeflächen im Stadtgebiet zur Verfügung (z. B. innerhalb der Gewerbegebiete am Brammenring oder am Max-Planck-Ring).

Soweit das Gutachten zum Einzelhandelskonzept auf Seite 72 eine Empfehlung zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ausspricht, ist aus den gleichen Gründen wie beim Annexhandel (siehe oben) keine entsprechende Ausnahme im Bebauungsplan Nr. 715 B vorgesehen.

Da die vorhandenen Nahversorger (inkl. Tankstellenshop) die Versorgung des Gebietes gewährleisten, ist auch eine ausdrückliche Sonderregelung für einen Kiosk nicht erforderlich.

Aus Rücksicht auf die Interessen der Eigentümerin wird mit dem Bebauungsplan Nr. 715 B die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht so weit eingeschränkt, dass jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen ist. So ist die Ansiedlung von Betrieben mit Verkaufsstätten für nicht-zentrenrelevante Sortimente (siehe auch Kapitel D 2.3) weiterhin möglich. Dazu gehören z. B. eine Vielzahl von Handwerksbetrieben aus dem Bauhandwerk (u. a. Glasereien, Schreinereien, Sanitärinstallations-, Fliesenfach-, Maler- und Elektroinstallationsbetriebe) und Betriebe des Kfz-Handwerks. Des Weiteren sind weitergehende Regelungen für die Bestandsbetriebe vorgesehen (siehe auch Kapitel D 2.2).

Es ist zu erwarten, dass vor dem Hintergrund möglicher weiterer Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben innerhalb und im Umfeld des Plangebietes, sich die im Bebauungsplan Nr. 715 B vorhandene Einzelhandelsagglomeration weiter verfestigt bzw. verstärkt. Dies widerspricht auch den Vorgaben insbesondere des Ziels 6.5-8 des LEP NRW (vgl. Kapitel C1). Demnach haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Insofern ist schon aufgrund der Vorgaben der Landesplanung der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet geboten.

Im Plangebiet könnte eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungen innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur und unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 34 BauGB realisiert werden. Auch eine entsprechende Neubebauung der Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung wäre nach § 34 BauGB möglich. Soweit das Gutachten zum Einzelhandelskonzept auf Seite 68 empfiehlt Gewerbegebiete insbesondere für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und jeglichen Einzelhandel auszuschließen, wird von dieser Einschränkungsmöglichkeit auch aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung Abstand genommen. Außerdem ist der Ausschluss jeglichen Einzelhandels zur Umsetzung des Hauptplanungsziels (Zentrenstärkung) nicht erforderlich. Unter besonderer Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplans (Zentrenstärkung), des Einzelhandelskonzepts und der Ziele des LEP NRW ist der Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne des Allgemeinwohls notwendig. Mit den Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Bebauungsplan wird dem öffentlichen Interesse (Zentrenstärkung) gegenüber dem privaten Interesse der Eigentümerin (maximaler wirtschaftlicher Ertrag bzw. uneingeschränkte Flexibilität bei der Vermarktung ihrer Grundstücke) ein höheres Gewicht eingeräumt. Im Übrigen wird damit auch dem Wunsch der Einzelhändler aus den zentralen Versorgungsbereichen gefolgt, den Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche stärker zu steuern (s. Seite 51 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

## **2.2 Abweichende Regelung für die Bestandsbetriebe**

Die Interessen der Eigentümerin sollen im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 B stärker gewichtet werden, soweit dies im Einklang mit den Planungszielen und dem Einzelhandelskonzept möglich ist.

Um eine wirtschaftliche Härte für die Eigentümerin im Plangebiet zu vermeiden und um eine langfristige Nutzung ihrer zum Teil auf die vorhandenen Betriebe zugeschnittenen Gebäude zu gewährleisten, werden die vorhandenen genehmigten Nahversorgungsbetriebe und die aktuell vorhandene und genehmigte Verkaufsfläche des Sportfachmarktes für zentrenrelevante Sortimente (Sportartikel inkl. Bekleidung und Schuhe) durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 2 a) – f) gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ausnahmsweise bestätigt.

### ALDI-Markt (s. textliche Festsetzung Nr. 2 a))

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung zum Gesamtbebauungsplan Nr. 715 hat die Eigentümerin im Plangebiet darauf aufmerksam gemacht, dass der vorhandene, bereits großflächige ALDI-Markt die Erweiterung seiner Verkaufsfläche um 400 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1345 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plant.

Die Discounter nehmen in jüngerer Zeit verstärkt Änderungen ihrer Warenpräsentation und Sortimentstiefe, gerade auch im Frischebereich, vor. Ziel ist sicherlich u. a. keine weiteren Marktanteile an z. B. die Vollsortimenter, die in jüngerer Vergangenheit eine starke Expansionsstrategie verfolgt haben, zu verlieren und ihre jeweiligen Standorte zu sichern.

Der ALDI-Markt liegt nach dem Gutachten des Einzelhandelskonzeptes innerhalb eines Stadtraums dem die Versorgungskategorie Typ III mit geringer Versorgung im Lebensmittelsektor zugeordnet ist (siehe Seiten 141-145 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). Danach sind die Standortrahmenbedingungen bestehender Anbieter (wenn möglich) zu verbessern. Der ALDI-Markt hat zweifelsohne eine wesentliche Funktion für die Nahversorgung der im Umfeld des Plangebietes lebenden Bewohner/innen mit Lebensmitteln. Insofern würde einer Erweiterung des ALDI-Marktes der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse durch das Büro Stadt+Handel aus Dortmund vom 16.08.2017 (s. Anlage 1) wurde des Weiteren nachgewiesen, dass „keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Oberhausen und/oder Nachbarkommunen durch die Erweiterung zu erwarten sind“.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 715 B werden damit also nicht konterkariert.

Nach Ziel 6.5-7 -Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel- des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) kommen „geringfügige Erweiterungen“ der Verkaufsflächen ausnahmsweise in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sowohl in der Standortgemeinde als auch in den Nachbargemeinden erfolgt. Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist gemäß den Erläuterungen zu Ziel 6.5-7 vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

Eine Rechtsprechung oder Erlasse zum Einzelhandel zur Konkretisierung der „Geringfügigkeit“ bestehen nicht. Städtebauliche Auswirkungen oder eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sind mit der Verkaufsflächenerweiterung des

ALDI-Marktes gemäß der erwähnten Auswirkungsanalyse nicht verbunden. Das nach den Ausführungen des LEP NRW wichtigste Kriterium für eine mögliche Erweiterung ist demnach erfüllt. Wie bereits ausgeführt, ist der Standort für die wohnungsnaher Versorgung der im Umfeld wohnenden Bewohner mit Lebensmitteln sehr wichtig. Nach den Ausführungen im Einzelhandelskonzept sind in dem Stadtraum, in dem sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 B befindet, die Standortrahmenbedingungen bestehender Anbieter (wenn möglich) zu verbessern. Dieser Ansatz wird auch durch das derzeit in Aufstellung befindliche neue Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen gestützt. Danach wird festgestellt, dass der ansässige Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für den fußläufigen Naheinzugsbereich wahrnimmt. Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente werden für den Betrieb außerdem textlich auf umgerechnet 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Im Interesse einer langfristigen Sicherung des Betriebes an diesem Standort und zur Sicherung der Nahversorgung der Anwohner mit Lebensmitteln wird unter Berücksichtigung aller Umstände die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche als angemessen und damit im Einklang mit den Zielen des LEP NRW gesehen.

Zur Sicherung des Betriebstyps -Lebensmittelmarkt- werden Kern- und Randsortimente festgesetzt. Da Randsortimente dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein müssen, wird in der textlichen Festsetzung eine Begrenzung von 20 % der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen (siehe auch Kapitel D 2.4). Dies entspricht einer für diesen Betriebstyp üblichen Größenordnung und gemäß der o. g. Auswirkungsanalyse (s. dortige Seite 9) auch dem Bestand. Mit der festgelegten Möglichkeit auf maximal 135 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (entspricht 10 % der Gesamtverkaufsfläche) zentrenrelevante Randsortimente anbieten zu dürfen, wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die heute üblichen Lebensmittelmärkte periodische Aktionswaren aus diesem Sortiment in der ausgewiesenen Größenordnung anbieten.

#### Sportfachmarkt (s. textliche Festsetzung Nr. 2 c))

Gemäß der aktuellen Genehmigung aus 2016 wurde für den Sportfachmarkt eine Verkaufsfläche von rund 711 m<sup>2</sup> genehmigt. Der Sportfachmarkt bietet ausschließlich zentrenrelevante Sortimente (Sportartikel inkl. Bekleidung und Schuhe) an. Die mit 146 m<sup>2</sup> ebenfalls im Jahre 2016 genehmigte Skiwerkstatt ist nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Da das Plangebiet deutlich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, wird im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und den angestrebten Planungszielen des Bebauungsplans über die genehmigte Verkaufsfläche hinaus keine Erweiterung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten eingeräumt.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten *Sportgroßgeräte und/oder Fahrräder* zulässig. Sollte der Sportfachmarkt damit jedoch die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, richtet sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine entsprechende Auswirkungsanalyse wäre dann im Rahmen eines späteren Bau-/Nutzungsänderungsantrages vorzulegen.

#### Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt, Bäckereiverkaufsstelle und Tankstellenshop (s. textliche Festsetzungen Nr. 2 b) und d - f))

Aufgrund der eingeräumten Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes und um die Planungsziele des Bebauungsplans nicht zu gefährden, werden für den Drogeriefachmarkt (+9 m<sup>2</sup>), den Tankstellenshop (+9 m<sup>2</sup>) und die Bäckereiverkaufsstelle (+1 m<sup>2</sup>) lediglich geringfügige Erweiterungsoptionen zugestanden.

Der dm-Drogeriefachmarkt ist als „Maxi-Filiale“ mit einer Verkaufsfläche von 691 m<sup>2</sup> im April 2014 eröffnet worden. Die Shell-Tankstelle mit Shop (Verkaufsfläche 91 m<sup>2</sup>) im November 2014. Auch die Bäckereiverkaufsstelle mit Bistro und Drive-in (Verkaufsfläche 189 m<sup>2</sup>) ist erst 8 Jahre alt. Alle genannten Betriebe verfügen mit den eingeräumten Verkaufsflächen über marktübliche und wettbewerbsfähige Größen. Weitergehende Erweiterungen der Verkaufsflächen als die oben genannten sind auch aus diesem Grund nicht vorgesehen. Da der Getränkemarkt sich mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unmittelbar an der Schwelle zur Großflächigkeit befindet und weil er damit über eine markttaugliche Größe verfügt, wird für ihn keine Erweiterung der Verkaufsfläche zugelassen.

Zur Sicherung der Betriebstypen -Drogeriefachmarkt und Getränkemarkt- werden die zulässigen Kern- und Randsortimente ausgewiesen. Da Randsortimente dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein müssen sind für den Drogeriefachmarkt und den Getränkemarkt in den textlichen Festsetzungen Nr. 2 b) und d) Begrenzungen von 20 % bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen worden (siehe auch Kapitel D 2.4). Dies entspricht einer für diese Betriebstypen üblichen Größenordnung. Mit der festgelegten Möglichkeit auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente anbieten zu dürfen (s. textliche Festsetzung 2 b) u. d)) wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Betriebe entsprechende Waren (so z. B. Kinderbekleidung, Lese- und Sonnenbrillen sowie Fotowaren etc. beim Drogeriefachmarkt und Gläser, Geschenkartikel, Elektrokleingeräte etc. beim Getränkemarkt) anbieten.

Die nach den textlichen Festsetzungen zulässigen Kern- und Randsortimente entsprechen dem Bestand und den für die jeweiligen Betriebstypen üblichen Sortimenten.

Die Bäckereiverkaufsstelle mit Bistro und Drive-in-Schalter hat nur ein sehr begrenztes Sortiment. Eine Unterscheidung in Kern- und Randsortimente ist deshalb nicht erforderlich.

Eine Sortimentsfestlegung für den bestehenden Tankstellenshop (aktuell 91 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erfolgt nicht. Der Tankstellenshop bietet hauptsächlich Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Tabakwaren) sowie Getränke für den täglichen Bedarf und einzelne Waren als sogenannten „Reisebedarf“ an. Außerdem verkauft er Produkte aus dem Kfz-Gewerbe (z. B. Schmier- und Pflegemittel sowie Autozubehör). Aufgrund der im Vergleich zum klassischen Einzelhandel eher speziellen Sortimentsbreite- und tiefe sind sie, ähnlich wie Kioske oder Shops in Bahnhöfen, als städtebaulich unschädlich einzustufen.

In den Randzeiten (ab 22.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertags) übernehmen „Tankstellenshops“ darüber hinaus häufig auch eine nahversorgungsrelevante Funktion. Eine Festlegung von Sortimenten für „Shops“ an Tankstellen ist aufgrund der üblichen Sortimentsbreite nur schwer möglich. Daher soll hier nur eine Flächenobergröße (max. 100 m<sup>2</sup>) und keine exakte Sortimentsbegrenzung der Waren erfolgen (vgl. Urteil des OVG NRW vom 22.04.2004; AZ 7a D 142/02.NE).

Der nach der textlichen Festsetzung 2 f) ausnahmsweise zulässige „Tankstellenshop“ muss der Hauptfunktion -Tankstelle- räumlich und betrieblich zugeordnet sein. Die Begrenzung der Verkaufsfläche des „Shops“ auf max. 100 m<sup>2</sup> wird an diesem Standort als verträglich und damit vertretbar angesehen und entspricht einer üblichen Größenordnung.

### **2.3 Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente**

Da nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht zentrenprägend und damit keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, ist eine textliche Einschränkung zur Umsetzung des Grundsatzziels des Bebauungsplans Nr. 715 B (Zentrenstärkung im Sinne einer langfristigen Lenkung) nicht notwendig. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für Sonstige

Standortlagen / Lagen im Siedlungszusammenhang (s. dortige Seite 68). Einschränkungen erfolgen lediglich, soweit erforderlich, für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung des jeweiligen Betriebstyps.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment richtet sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente können auch der Liste auf Seite 55 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept entnommen werden.

Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden. Außerdem ist es im Internet unter folgender Adresse abrufbar:

<http://www.oberhausen.de/suche.php?search=Einzelhandelskonzept>

## **2.4 Definition der Begriffe Kern- und Randsortiment**

Gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 werden die Begriffe Kern- und Randsortiment wie folgt definiert:

*„Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und -sorten verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebs abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und **räumlich deutlich untergeordnet** sein. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert.“*

## **2.5 Definition der Verkaufsfläche**

Die Verkaufsfläche wird laut Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 wie folgt definiert:

*„Die Verkaufsfläche ist generell primärer Maßstab für die Beurteilung der städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsbetrieben (OVG NRW, 11.12.2006, 7 A 964.05). Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und indem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).*

*Entscheidend für die Anrechnung auf die Verkaufsfläche ist somit die Frage, ob die Fläche für den Kunden zugänglich ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht. Insofern ist auch die Fläche der Pfandrücknahme der Verkaufsfläche zuzurechnen. Allerdings ist hierbei auf die Zugänglichkeit für den Kunden zu achten. Werden innerhalb des Kassenvorraums Automaten aufgestellt, welche das Leergut in einen für den Kunden nicht zugänglichen Lagerraum befördern, ist der Lagerraum nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen, da er für den Kunden nicht zugänglich ist.*

*Ähnlich verhält es sich mit Anlagen, die außerhalb des Gebäudes angebracht werden. Ist der Pfandrücknahmeautomat in einem Windfang untergebracht und das Lager befindet sich dahinter, ist der Windfang auf die Verkaufsfläche anzurechnen, da er für die Kunden zugänglich ist, das Lager jedoch nicht.“*

Bereiche innerhalb des Ladens, in denen Einkaufswagen bereitgehalten bzw. abgestellt werden sind ebenfalls der Verkaufsflächen zuzuordnen. Liegen diese Bereiche jedoch außerhalb des Gebäudes, so gelten sie nach der Rechtsprechung (OVG NRW, Beschluss vom 06.02.2009 -7 B 1767/08-; BVerwG vom 09.11.2016 -4 c 1.16-) nicht als Verkaufsfläche.

## **E Umweltverträglichkeit**

### **1. Allgemeines**

Da der Bebauungsplans Nr. 715 B - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Auch die übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden.

### **2. Bodenschutz und Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes liegt die Altdeponie Hirschstraße mit der Verdachtsflächennummer G06.001. Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten wären.

Die Altlastenbelange können im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren geregelt werden.

### **3. Immissionssituation**

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und dabei vor allem durch Einzelhandelsbetriebe genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Autobahn A 2 im Norden und weitere Gewerbebetriebe im Südwesten und Osten. Weiter südlich und südwestlich herrschen Allgemeine Wohngebiete vor. Östlich an die Gewerbeflächen grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Der Verfahrensbereich ist mit Straßenverkehrslärm belastet.

Im Plangebiet sind mehrere Betriebe vorhanden, soweit sie Lärmauswirkungen haben, sind diese durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungen begrenzt.

Erschütterungen werden weder im Verfahrensbereich ausgelöst noch wirken sie auf das Gebiet ein.

Im Plangebiet selbst werden durch die bestehenden Gewerbebetriebe keine erheblich störenden Staub- oder Schadstoffemissionen hervorgerufen.

Im Plangebiet sind keine Gerüche und Lichtimmissionen, Feinstaubbelastungen oder Erschütterungen bekannt, die eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen im Verfahrensbereich selbst bzw. im näheren Umfeld darstellen könnten.

Aus Sicht der Erholungsfunktion kommt dem Verfahrensbereich und der näheren Umgebung aufgrund der vorhandenen Nutzung keinerlei Bedeutung zu.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen.

Das Plangebiet wird gemäß § 34 BauGB unter Berücksichtigung der angrenzenden Flächen weiterhin als Gewerbegebiet zu beurteilen sein. Gegenüber der südlich vorhandenen Wohnbebauung sind die Grenzwerte des BImSchG einzuhalten, es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Belastung durch Verkehrslärm im Plangebiet ist hoch, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 B ruft weder eine Zunahme des Verkehrslärms hervor noch kann sie eine Reduzierung bewirken.

#### **4. Pflanzen und Tiere / Planungsrelevante Arten**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Offene Pflanzflächen sind in nennenswertem Umfang nicht vorhanden. Ein 10 m breiter Grünstreifen, der im Bebauungsplan Nr. 59 entsprechend festgesetzt bleibt, grenzt das Gewerbegebiet im Süden von der angrenzenden Wohnbebauung ab.

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) und des Fundortkataster (LINFOS) wurde als Ergebnis festgestellt, dass im Bereich des Plangebietes und in seiner Umgebung, im Umkreis von 300 Metern, bisher keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder auch zukünftig zu erwarten sind.

Da im Verfahrensbereich keine ökologisch wertvollen oder strukturreichen Lebensraumtypen überplant werden und große Anteile der Gesamtvorhabenfläche versiegelt sind, können hier artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 B die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht berührt. Weitere Prüfschritte (eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II und Stufe III) sind aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen deshalb nicht erforderlich.

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 B sind somit keine Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten.

#### **5. Klima**

In der synthetischen Klimafunktionskarte der vom Regionalverband Ruhr (RVR) im Jahre 2003 durchgeführten Klimaanalyse wird das Plangebiet als Standort mit Freilandklima charakterisiert. Inzwischen wurde das Gebiet nahezu vollständig überbaut und hat sich zum Standort mit einem Gewerbeklimatop gewandelt. Dies entspricht im Wesentlichen

dem Klimatop der verdichteten Bebauung, damit ist ein Klimatop gemeint, welches sich im Sommer stark aufheizt, relativ trocken ist, Windfeldveränderungen ausgesetzt und von Schadstoffemissionen geprägt ist.

Für eine Verbesserung der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet nimmt das Plangebiet keine bedeutende Funktion mehr ein.

Da hier bereits ein weitgehend bebauter Gewerbegebiet vorhanden ist, welches auch zukünftig die nach § 34 BauGB maßgebliche Gebietskategorie sein wird, wird sich die klimatische Situation nicht verändern.

Durch die seinerzeitige Verkleinerung des Plangebietes (s. Kapitel A 1) und der damit verbundenen planungsrechtlichen Sicherung des Grünstreifens im Bebauungsplan Nr. 59, wird ein Gehölzbestand erhalten, der mikroklimatisch dem Aufheizungseffekt auf den versiegelten Flächen entgegenwirken kann.

## **6. Eingriffsregelung**

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 B ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB. Eine Änderung des zurzeit zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt damit nicht.

## **F Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet ist, bedingt durch die nahezu vollständige Bebauung, bereits an die in den umliegenden Straßen vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch diesen Bebauungsplan keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

## **G Kennzeichnung**

### Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 09.02.2017 liegt der Bebauungsplanbereich über dem auf Stein-

kohle verliehenen Bergwerksfeld "Franz Haniel" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld "Haniel-Gas". Die Bewilligung gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Im östlichen Teil der Gesamtbebauungsplanfläche Nr. 715 sind in den vorliegenden Grubenbildern der RAG sogenannte Unstetigkeiten (geologische Störungen) dokumentiert.

Folgende Kennzeichnung wird deshalb aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf Nr. 715 B aufgenommen:

*„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.“*

## **H Nachrichtliche Übernahme**

### **Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz**

Die gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigende Anbaubeschränkungszone (40 m bis 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn) wurde in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (siehe auch Kapitel I 3).

### **Propylenpipeline**

Die im Norden des Plangebiets verlaufende Propylenfernleitung (Fg. 50, DN 200, PN 98,5) ist inklusive 6 m breitem Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden (siehe auch Kapitel I 4).

## **I Hinweise**

### **1. Bodendenkmäler**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodenfunden aufzeigt:

*„Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.“*

### **2. Kampfmittel**

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 2 aufgenommen:

*„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände fest-*

*gestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.“*

### 3. Anbaubeschränkungszone

Das Plangebiet ragt im nördlichen Bereich in die Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 2. Folgender Hinweis Nr. 3 wird deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„In einer Entfernung von 40 m bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 2, (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)*

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.*
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.*
- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.*

*Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.*

*Die Abgrenzung der Anbaubeschränkungszone ist der Planzeichnung zu entnehmen.“*

### 4. Propylenpipeline

Im Norden des Plangebietes verläuft eine unterirdischen Propylenpipeline (Fg. 50, DN 200, PN 98,5) mit einem 6 m breiten Schutzstreifen. Der Bebauungsplan erhält darum folgenden Hinweis Nr. 4:

*Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der Propylenfernleitung sind mit der Evonik Technology & Infrastructure GmbH, Logistics – Pipelines, Bau 2605, PB 11, Paul-Baumann-Straße 1, 45772 Marl abzustimmen. Die Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH ist zu beachten. Sie ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

## **J Familienfreundlichkeit**

Die Stärkung, Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oberhausen leisten einen Beitrag dazu, eine lebenswerte, lebendige Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dies geschieht im Sinne des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“. Somit bietet sich der Bevölkerung die Möglichkeit wohnortnah in einem abgestuften System alle relevanten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen optimal zu erreichen. Damit wird auch Familien die Chance geboten einen urbanen Lebensstil zu pflegen.

## **K Nachhaltigkeit der Planung**

Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Abschlussbericht der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlung (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Diese allgemeinen Anforderungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan, indem er ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und indem der Bebauungsplan in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

Folgende Gesichtspunkte haben beim vorliegenden Bebauungsplan unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Schaffung und Erhalt von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und hierbei insbesondere die Stärkung, Sicherung und die Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche.

## **L Bodenordnung**

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **M Kosten**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 715 B wird eine bestehende Nutzung überplant. Die Erschließung ist über die Kirchhellener Straße gesichert. Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine Folgekosten.

## **N Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup>.

### **Anlage:**

1. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines ALDI Süd-Marktes an der Kirchhellener Straße 140 in Oberhausen vom 16.08.2017,  
Büro Stand + Handel, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund
2. Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Stand: April 2017)

  
Beigeordnete

Oberhausen, 18.08.2017  
  
Fachbereich 5-1-20  
- Verbindliche Bauleitplanung-

Diese Begründung hat in der Zeit vom 06.10.2017 bis 27.10.2017 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

**Gesetzliche Grundlage:**

§ 4 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 2 a und § 13 sowie § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).



Oberhausen, 27.10.2017  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage

Bereichsleiter  
- Bauleitpläne, Wohnungswesen,  
Denkmalschutz -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 715 B beigefügte Begründung in der Fassung vom 18.08.2017 ist vom Rat der Stadt am 27.11.2017 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

**Gesetzliche Grundlage:**

§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Oberhausen, 30. NOV. 2017

Der Oberbürgermeister

  
Schranz

