

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 715 A

„Kirchhellener Straße/Hirschstraße“

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

in

Oberhausen - Sterkrade

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung der Fortschreibung vom 29.11.2021

1. AUSFERTIGUNG

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB
4. Bisheriger Verfahrensablauf
5. Gründe für die erneute Offenlage / Vorgenommene Änderungen / Verkürzung der Auslegungsfrist
6. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

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. Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008
4. Landschaftsplan
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation
6. Veränderung der planerischen Grundlagen seit Beschluss des Bebauungsplans am 27.11.2017
 - 6.1 Landesplanung
 - 6.2 Regionalplan Ruhr

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Steuerung des Einzelhandels
 - 2.1 Aussagen des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008 zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 A
 - 2.2 Umsetzung der Vorgaben des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008

2.3 Unionsrechtliche Anforderungen an den Einzelhandelsausschluss

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.

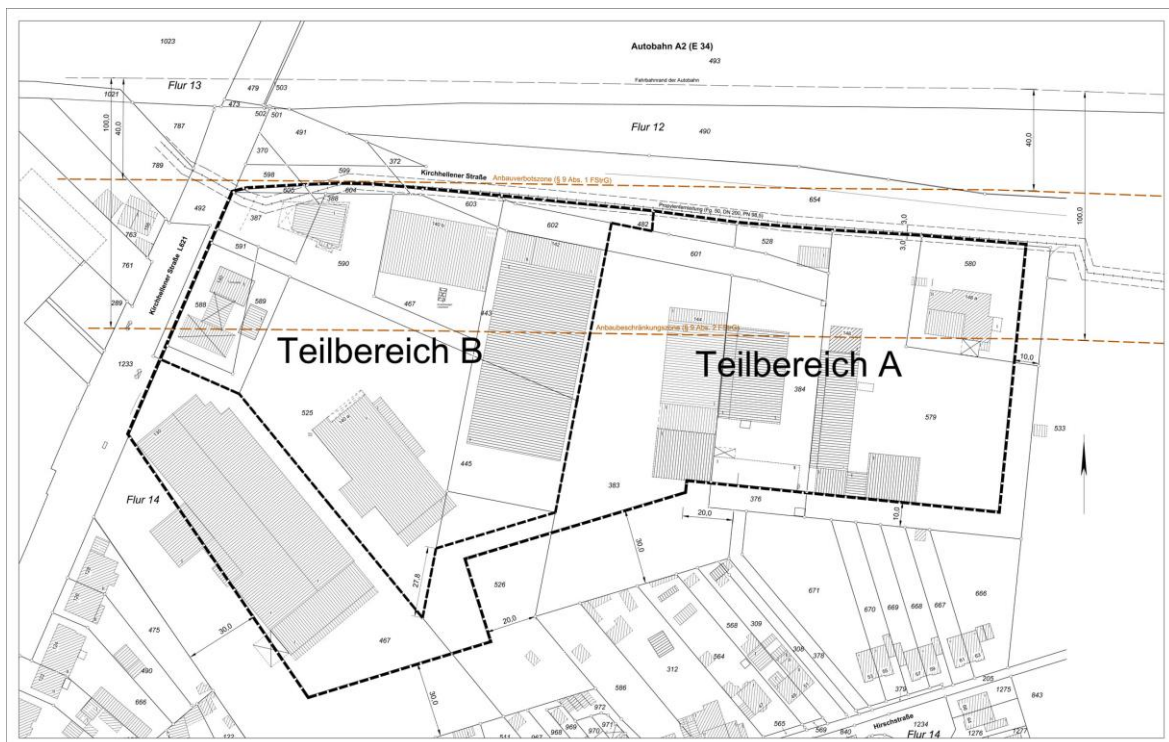
Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A + B

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. Der Teilbereich A liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12 und 14, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Parallele von 10,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 533, Flur 12; nördliche Parallele von 10,0 m zur südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 579 und 376, Flur 12; nach ca. 124 m rechtwinklig abknickend zu einer nördlichen Parallele von 30,0 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 383, Flur 12; nördliche Parallele von 30,0 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 383, Flur 12; nach ca. 91 m rechtwinklig abknickend zu einer nördlichen Parallele von 30,0 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467,

Flur 14; nördliche Parallele von 30,0 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, Flur 14; östliche Parallele von 30,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, Flur 14; südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 589 und 525, Flur 12; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 525, Flur 12; nach 27,8 m abknickend zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 445, Flur 12; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 445, 443 und 602, Flur 12; südliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 482, Flur 12; am nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 482, Flur 12, abknickend zum nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 528, Flur 12; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 528, 579 und 580, Flur 12.

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

© Stadt Oberhausen

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 westlich angrenzenden Bebauungsplan 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 Landesplanung 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.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als gewerbliche Baufläche und im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 als Gewerbegebiet dargestellt.

Mit der weiteren Neuansiedlung von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an diesem Standort wäre ein Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten. Dies widerspricht dem im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept (im Folgenden: Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008), das unter anderem die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion Oberhausens sowie die Stabilisierung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufslagen als wesentliche Ziele definiert hat (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 52).

Die im angrenzenden 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 die Neuansiedlung z.B. eines weiteren Lebensmittelanbieters bzw. anderer nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet würde die Nahversorgungssituation nicht verbessert, gleichzeitig wäre aber ein weiterer Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten.

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 wichtigen Stadträume sind zunehmend von einem Zerfall durch Leerstände, Shopping-Center 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 Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 festgestellt. Positiv bzw. gleichbleibend wurde lediglich die Entwicklung im Centro wahrgenommen (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 47).

Seit der Erstellung des Oberhausener 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 (Zentrenschutz und -stärkung). 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 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 146).

Ebenso widerspricht die weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). 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. 2 a BauGB.

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

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten;
- 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 Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen.

Der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 715 B - 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 A aufgestellt.

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. 2 a neu eingeführt. Danach kann für im Zusammenhang bebauter 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. 2 a 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 umzusetzen, 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 A angewandt werden. Die zulässigen Nutzungen werden dabei mittels textlicher Festsetzung in einem einfachen Bebauungsplan eingeschränkt.

Verfahrensgrundsätze

Bebauungspläne im Sinne des § 9 Abs. 2 a 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 Naturschutzbehörde der Fall, so dass der Bebauungsplan Nr. 715 A 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 sowie zur öffentlichen Auslegung wurden durch den Rat der Stadt am 19.12.2016 gefasst und im Amtsblatt vom 16.01.2017 bekannt gemacht.

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 + B aufzuteilen und den geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 715 A für die Dauer von drei Wochen erneut öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt vom 17.07.2017.

Mit Schreiben vom 12.07.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 25.07.2017 bis 15.08.2017 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 A mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 2a und § 13 sowie § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

In seiner Sitzung vom 27.11.2017 hat der Rat der Stadt über die während des Verfahrens vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße/Hirschstraße - als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 715 A ist im Amtsblatt der Stadt Oberhausen am 15.12.2017 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Die textliche Festsetzung zum Gesamtbebauungsplan Nr. 715 in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 24.01.2017 bis 24.02.2017 enthielt folgenden letzten Absatz:

„Von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen ist die Erneuerung bestehender Betriebe, sofern diese baurechtlich vor dem 02.11.2016 genehmigt wurden und die Baugenehmigung oder Genehmigung der Nutzungsänderung noch Gültigkeit hat. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist dabei jedoch nicht zulässig.“

Nach der Teilung des Bebauungsplans (Teilbereiche A und B) befinden sich in dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 715 A keine Einzelhandelsbetriebe mit den ausgeschlossenen Sortimenten. Insofern ist der o. g. textliche Zusatz entbehrlich. Außerdem kann nach neusten Erkenntnissen § 31 BauGB keine Rechtsgrundlage für eine solche

textlich definierte Ausnahme bilden. Der letzte Absatz der textlichen Festsetzung wurde deshalb entfernt.

Des Weiteren ist die Begründung redaktionell überarbeitet worden. Im Wesentlichen handelte 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. 11-13).
- 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 14-17).
- Das Kapitel C 3 - Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 - wurde u. a. bezüglich des vorliegenden Entwurfs zur Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzepts ergänzt (siehe Seiten 18-21).
- Außerdem wurde deutlicher herausgestellt, dass bei dem Bebauungsplan Nr. 715 A 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 -Steuerung des Einzelhandels- weitergehend begründet (siehe Seiten 23-28).
- 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 beigelegt worden.

Bei der Änderung der textlichen Festsetzung handelte es sich, auch vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 A keine Einzelhandelsbetriebe mit den ausgeschlossenen Sortimenten vorhanden sind, um eine geringfügige Änderung. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Der wesentliche Inhalt der textlichen Festsetzung (Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) und die Planungsziele, insbesondere zur Zentrenstärkung, werden mit dem geänderten Entwurf auch nach der Teilung des Bebauungsplans für den Teilbereich A konsequent weiterverfolgt. Insofern wurden die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist für Stellungnahmen angemessener Weise auf drei Wochen verkürzt.

6. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens zum gegenüber der Kirchhellener Straße liegenden Bebauungsplan Nr. 716 - Kirchhellener Straße/Bundesautobahn A 2 - hatte das OVG NRW mit Schreiben vom 11.05.2020 mitgeteilt, dass die diesem Bebauungsplan beigelegte Begründung dahingehend auszulegen sei, dass der Rat der Stadt im Rahmen des seinerzeitigen Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan von einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgegangen sei und nicht nur von einem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die eben solche Sortimente als Kernsortiment führen. Eine Festsetzung mit diesem aus der Fortschreibung der Begründung vom 10.10.2017 ableitbarem Inhalt finde in § 9 Abs. 2a BauGB keine Rechtsgrundlage, weswegen der Bebauungsplan Nr. 716 voraussichtlich unwirksam sei.

Um der Gefahr einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans zu begegnen, hatte die Stadt Oberhausen seinerzeit eine Heilung des Bebauungsplans Nr. 716 - Kirchhellener Straße/Bundesautobahn A 2 - und der beizufügenden Begründung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurde das Verfahren ab dem Punkt wiederholt in dem der Mangel entstanden war. Da der Mangel aus einer Fortschreibung der Begründung resultierte, die nach Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen wurde, wurde eine Wiederholung der Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens ab diesem Zeitpunkt durchgeführt. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 716 sind deshalb die Begründung angepasst bzw. erneut fortgeschrieben sowie am 22.06.2020 ein erneuter Satzungsbeschluss gefasst worden. Der Bebauungsplan konnte zum Abschluss des ergänzenden Verfahrens rückwirkend zum 15.12.2017 in Kraft gesetzt werden.

Mit dieser Fortschreibung der Begründung waren keine Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfes verbunden, die ein erneutes Beteiligungsverfahren i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt hätten.

Das OVG NRW hat im Rahmen des weiteren Klageverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 716 diese Vorgehensweise der Stadt Oberhausen für rechtmäßig befunden und die Klage zurückgewiesen. Diese Entscheidung wurde im Zuge der durch die Klägerin anschließend vorgebrachten Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht am 28.06.2021 höchstrichterlich bestätigt.

Da der hier in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße/ Hirschstraße - im engen inhaltlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit o.g. Planung stand und ebenfalls den oben beschriebenen Mangel enthält, soll auch der Bebauungsplan Nr. 715 A nunmehr im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden.

Dazu ist zunächst ein erneuter Satzungsbeschluss zu fassen. Der Bebauungsplan kann abschließend rückwirkend zum 15.12.2017 in Kraft gesetzt werden.

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art geprägt. Neben den Gewerbebetrieben sind im Plangebiet vereinzelt auch betriebsgebundene Wohnnutzungen vorhanden. Im Einzelnen liegen folgende Nutzungen vor:

Lage	Aktuelle genehmigte Nutzungen (nach Bauakte) Stand: 12.05.2017	Nutzung nach Begehung am 12.05.2017
Kirchhellener Straße 130	• Neubau einer Halle zur Erweiterung des Produktionsbetriebs (2000-00841-03) • Errichtung eines Verwaltungsgebäudes (2015-01914)	• Bäckerei M. und K. Horsthemke GmbH (Produktionsstätte u. Verwaltung)
Kirchhellener Straße 144	• Errichtung einer Werk- und Garagenhalle mit Sozial- und Büroräumen (1086/75)	• Boekestijn Transport Service

Lage	Aktuelle genehmigte Nutzungen (nach Bauakte) Stand: 12.05.2017	Nutzung nach Begehung am 12.05.2017
	• Anbau eines Sozialtraktes (706/90)	
Kirchhellener Straße 146	• Errichtung einer Werkshalle mit Spritzlackiererei sowie eines Gebäudes mit Büro-, Sozial- und Lagerräumen sowie Werkswohnung (0798/72) • Errichtung einer KFZ-Lackieranlage (Erneuerung) (2006-00655-03)	• Karosseriebau Zmavc / Autolackiererei H. Prasse • Änderungsschneiderei Hrasovek • Wohnung im OG
Kirchhellener Straße 148 / 148 a	• Werkhalle mit Büro und Sozialräumen (2244/71) • Betriebswohnung anstelle von Büroräumen (2244/71) • Arbeitsboxen mit Büro, Lager und Materialausgabe (515/72) • Aufstockung Werkhalle und Einbau von 2 Betriebswohnungen (Nachtrag 512/72) • Errichtung einer Einfriedungsmauer (1726/82) • Errichtung eines Anbaus und Hofüberdachung (1673/83) • Neubau einer Lagerhalle für Maschinenteile Auflage: 1. Die Beurteilungspegel der durch die Nutzung des Bauvorhabens verursachten Geräuschemissionen dürfen folgende Werte nicht überschreiten: Vor den nächstbenachbarten zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden Tagsüber 65 db, nachts 50 db gemessen und bewertet nach 2.4 ff TA Lärm. 2. Die vorgenannten Immissionswerte dürfen auch durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände nicht überschritten werden.	• Autoteile Unicam • Hermann, Autoverwertung, Abschlepp- und Schlüsseldienst • Wohnungen im OG

Die Produktionsstätte und die Verwaltung der Großbäckerei werden über die in Nord-Südrichtung verlaufende Kirchhellener Straße (L 621) erschlossen. Die anderen Gewerbebetriebe sind direkt an die ostwestlich verlaufende Kirchhellener Straße über eigene Zufahrten erreichbar.

Die vorhandenen Hallen und Gebäude weisen eine ein- bis zweigeschossige Bauweise auf. Die betriebsgebundenen Wohnungen sind in den Obergeschossen untergebracht.

Die Bereiche zwischen dem Plangebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet werden als Park- und Abstellflächen genutzt. Überwiegend sind abschirmende Grünstrukturen vorhanden. Südlich schließt sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 beidseitig der Hirschstraße eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) an.

Östlich des Plangebietes grenzen Wiesenflächen an.

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

Im Nordwesten befinden sich die Einzelhandelsbetriebe dm, Aldi und Trinkgut. Diese sind über einen gemeinsamen zentralen Parkplatz erschlossen. Von diesem Parkplatz aus, ist auch der Verkaufsraum mit Café und Drive-in der Fa. Horsthemke zu erreichen. Die Shell-Tankstelle verfügt über eine eigene Zufahrt von der Kirchhellener Straße. Sie ist aber auch fußläufig vom zentralen Parkplatz aus zu erreichen. Insgesamt bilden die o. g. Betriebe einen in sich geschlossenen Einkaufsbereich. Das Sportmarken-Outlet verfügt ebenso wie der Kopiervertrieb Rhein-Ruhr dagegen über Parkplätze und einen Zugang an der ostwestlich verlaufenden Kirchhellener Straße.

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

© Stadt Oberhausen

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, Fl. 101, DN 200, PN 63, der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH und zum anderen um eine Ethylenfernleitung (Fl. 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. 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. 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

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25.06.2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Nach Abschluss des Erarbeitungs- und Beteiligungsverfahrens erfolgte am 05.07.2016 der Kabinettsbeschluss der Landesregierung über den neuen LEP NRW als Rechtsverordnung und im Anschluss die Zuleitung des Planentwurfs an den Landtag mit der Bitte um Zustimmung. Die Zustimmung des Landtags erfolgte am 14.12.2016. Auf dieser Grundlage ist der LEP NRW am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden (GV. NRW, Ausgabe 2017, Nr. 4 vom 25.01.2017, S. 122, S. 207) und mit Verweis auf Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 08.02.2017 in Kraft

getreten. Zeitgleich wurden der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der seit 1995 geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 95) und der Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ gemäß § 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (GV. NRW, Ausgabe 2017, Nr. 4 vom 25.01.2017, S. 122) aufgehoben.

Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 01.01.2016.

Textliche, auf das Plangebiet bzw. die mit der Bebauungsplanung Nr. 715 A verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare Aussagen sowie Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW in der Einleitung sowie 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 der Einleitung nimmt der LEP NRW in Kapitel 1.2 als „Neue Herausforderung“ auf das Thema „Demographischen Wandel gestalten“ Bezug. In diesem Zusammenhang weist der Plangeber darauf hin, dass der LEP NRW zum Umgang mit diesem Thema u. a. Festlegungen zur Stärkung der zentralen Orte und der Innenstädte enthält. Er begründet dies mit der Aussage, dass mittelfristig die Bevölkerung in weiten Teilen des Bundeslandes abnehmen wird und vor diesem Hintergrund eine tragfähige Infrastruktur der Daseinsvorsorge und insbesondere der Grundversorgung flächendeckend zu sichern ist. So ist die Siedlungsflächenentwicklung auf Standorte zu konzentrieren, an denen auch langfristig ein attraktives Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen bereitgestellt werden kann. Damit werden auch die Innenstädte und örtlichen Zentren gestärkt.

Ebenfalls nimmt der LEP NRW in Kapitel 1.3 als „Neue Herausforderung“ auf das Thema „Nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglichen“ Bezug. Auch in diesem Zusammenhang wird auf die Zentrenstärkung und die damit verbundene Erforderlichkeit einer nachhaltigen Steuerung des Einzelhandels verwiesen. Die Notwendigkeit resultiert vor allem daraus, dass sich durch den Strukturwandel im Einzelhandel die Einzelhandelslandschaft in Deutschland in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert hat (Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden absoluten Betriebszahlen, neue Betriebstypen, Konzentrations- und Filialisierungstendenzen). Der Plangeber stellt heraus, dass u. a. vor dem Hintergrund einer inklusiven und insgesamt alternden Gesellschaft die Innenstädte und örtlichen Zentren als Versorgungsstandorte noch stärker an Bedeutung gewinnen. Diese landesplanerisch beabsichtigte Stärkung der Zentren flankiert der LEP NRW durch seine Regelungsstruktur und trägt dadurch u. a. zur Verwirklichung der raumordnerischen Grundsätze aus § 2 Abs. 2 ROG (Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche, Sicherung der Daseinsvorsorge, Begrenzung der Freirauminanspruchnahme auf ein Mindestmaß, Vermeidung von Verkehr) bei.

Die Bebauungsplanung Nr. 715 A nach § 9 Abs. 2 a BauGB im Norden des Sozialraums Sterkrade-Mitte, außerhalb eines durch das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 definierten zentralen Versorgungsbereiches, trägt mit ihren Hauptplanungszielen u. a.

- des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten und
- der Attraktivitätssteigerung und damit Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen

unmittelbar der Stärkung der Oberhausener Zentren Rechnung und steht damit im Einklang mit den grundlegenden Aussagen des LEP NRW.

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 A, da das Plangebiet in einem landesplanerisch nachrichtlich dargestellten Siedlungsraum liegt (s. o.) und die regionalplanerischen Ausweisungen des RFNP den räumlichen Zusammenhang des Plangebietes als Gewerbliche Bauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (G / ASB) 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 A verfolgten Hauptplanungsziele relevant. Die Ziel- und Grundsatzfestlegungen im Zusammenhang mit der Steuerung der Siedlungsentwicklung / des Siedlungsraums leiten sich unmittelbar aus den Grundsätzen gemäß § 2 Abs. 2 ROG ab und werden durch den LEP NRW gemäß § 2 Abs.1 ROG im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung konkretisiert. Zu verweisen ist hier insbesondere auf folgende Grundsätze gemäß § 2 Abs. 2 ROG:

- „Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern [...]“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Sätze 1 und 2 ROG)
- „Demographischen, wirtschaftlichen, sozialen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang und den Zuwachs von Bevölkerung und Arbeitsplätzen [...]“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Satz 4 ROG)
- „Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengleichheit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten [...]“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 ROG)
- „Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG)

Die Ziel- und Grundsatzfestlegungen für den gesamten Siedlungsraum stehen somit 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. Die Festlegungen sind damit durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt, konkretisieren raumordnungsrechtliche Grundsätze und verfolgen damit explizit auch raumordnerische Ziele.

Vor diesem Hintergrund ist in Abschnitt 6.1 LEP NRW „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 A, außerhalb eines durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen definierten zentralen Versorgungsbereiches, durch eine zentrenverträgliche Steuerung des Einzelhandels und in diesem Zusammenhang auch durch die Umsetzung der Ziele und Vorgaben des Oberhausener Einzelhandels-

konzeptes 2008. Der Erhalt und die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der Oberhausener zentralen Versorgungsbereiche auch im Kontext der zu erwartenden demographischen Entwicklungen werden damit planerisch flankiert.

Gleichermaßen entspricht der Bebauungsplan Nr. 715 A den zu berücksichtigenden Grundsätzen aus Kapitel 6.1 des LEP NRW. So dient die Bebauungsplanung 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).

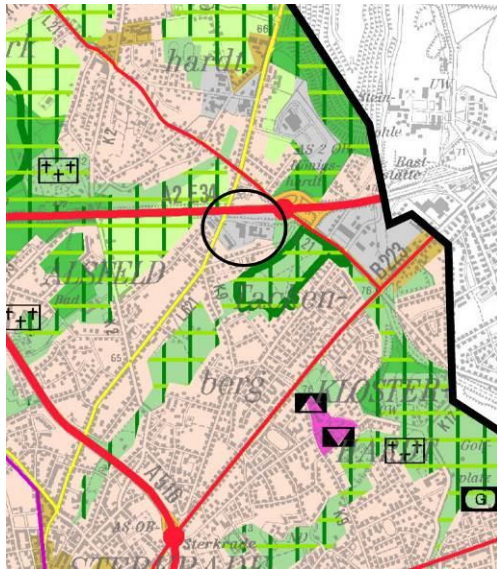
Des Weiteren sind für die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 715 A auch insbesondere die Festlegungen des Abschnitts 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW und hier insbesondere das Ziel 6.5-8 relevant. Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW flankiert in besonderem Maße den 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.

In den Erläuterungen zu Ziel 6.5-8 weist der Plangeber darauf hin, dass sich die Zielvorgabe, die für die Planung von Einzelvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO geltenden Regelungen, auch auf Einzelhandelsagglomerationen erstreckt und damit der Erkenntnis Rechnung trägt, dass auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.). Die Auswirkungen solcher Einzelhandelsagglomerationen auf zentrale Versorgungsbereiche der eigenen Gemeinde oder benachbarter Gemeinden sind mit denen eines einzelnen großflächigen Einzelhandelsgroßbetriebes durchaus zu vergleichen. Die Zulässigkeit einer Agglomerationsregelung ist vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden (BVerwG Urt. v. 10.11.2011, 4 CN 9/10 = BVerwGE 141, 144). Regulativer Anknüpfungspunkt für die zu einer Handlungspflicht verdichteten landesplanerischen Handlungsanweisung an die nachgeordnete Planungsebene insbesondere der Gemeinden ist, dass außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) aus Gründen des Zentrumschutzes "entgegenzuwirken" ist. Die Handlungspflicht ist dabei bei bereits bestehenden Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und/oder zentraler Versorgungsbereiche enger auszulegen (vgl. LEP NRW, S. 55f).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 A nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB trägt unmittelbar – im Zusammenspiel mit den entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nrn. 715 B und 716 – dieser verbindlichen, i. S. v. § 4 Abs. 1 ROG zu beachtenden raumordnerischen Zielvorgabe des Ziels 6.5-8 Rechnung. Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird das Hinzutreten neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an dem bereits durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägten Standort Kirchhellener Straße (Bebauungsplan Nr. 715 B) - analog der Bebauungsplanung Nr. 716 auf der gegenüberliegenden Straßenseite - verhindert und die Verfestigung und Erweiterung der angrenzend bereits bestehenden Einzelhandelsagglomeration außerhalb der Oberhausener zentralen Versorgungsbereiche vorgebeugt.

1.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



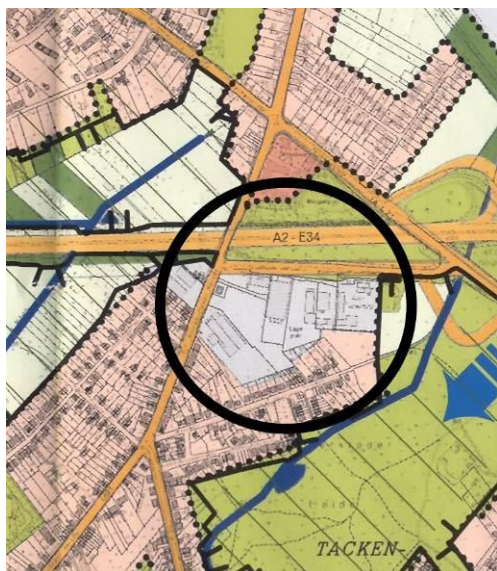
© Stadt Oberhausen

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

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB)

Der Bebauungsplan Nr. 715 A 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)



© Stadt Oberhausen

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

3. Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008

Der Rat der Stadt hat am 26.05.2008 ein Einzelhandelskonzept 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 Einzel-handelskonzept Oberhausen vorgetragenen Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgung in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.

Als Empfehlung werden im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 folgende wesentlichen Zielsetzungen genannt (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 52):

- 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 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 wird auch das Ziel verfolgt, den Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zur Zentrenstärkung in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 146). 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 Industrie Flächen in Oberhausen künftig stärker vor einer Flächeninanspruchnahme durch „gewerbeferne“ Einzelhandelsansiedlungen zu bewahren. (...)“

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008. Auf das Plangebiet sind daher die Empfehlungen zur standortbezogenen Steuerung des Einzelhandels in den „Sonstigen Standortlagen“ gemäß Ziffer 3.2 des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 (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 als Gewerbegebiet einzustufen ist. Auch Gewerbegebiete können Lagen im Siedlungszusammenhang im Sinne des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 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). Auch ist der westliche angrenzende Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 715 im hohen Maße bereits durch Einzelhandelsnutzungen (u. a. Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment) belegt.

Die für Oberhausen gültigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf Seite 55 des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 aufgelistet.

Das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 A verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit überarbeitet. Ein Entwurf vom 15.11.2021 liegt vor.

Die im bisherigen Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 festgelegten Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd, Lirich-Nord, Marienkirche, Styrum, Holten und Buschhausen (perspektivisch) erfüllen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung und aufgrund ihrer Ausstattung sowie fehlenden Entwicklungsperspektiven voraussichtlich nicht mehr die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und sollen dementsprechend im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts nicht mehr als solche ausgewiesen werden. Stattdessen wurde das Luchs-Center an der Luchsstraße als Nahversorgungszentrum neu aufgenommen. Es verbleiben somit 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.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sollen in Oberhausen zukünftig auch Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen, die eine strukturelle bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche, sie tragen jedoch begünstigend dazu bei, die Nahversorgung dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung soll auch ALDI Süd an der Kirchhellener Straße im benachbarten Bebauungsplan Nr. 715 B als solch ein Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden.

Nach dem vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts soll der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment weiterhin primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und das Nahversorgungsangebot weiterhin vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden. Nahversorgungsstandorte sind zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Gemäß dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts kann die Sortimentsliste aus dem bisherigen Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 weiterhin als plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl sollen im Zuge der Fortschreibung vorbehaltlich einer Ratsentscheidung folgende Änderungen erfolgen:

- Zusammenlegung der Sortimente Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör sowie Optik und Fotoartikel in ein Sortiment **Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Bild und Tonträger)**;
- **Erotikartikel und Kinderwagen** sollen gesondert als nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingeordnet werden;
- **Briefmarken und Münzen, Papier/Büroartikel/Schreibwaren** sowie **Bücher** sollen zukünftig nicht als zentren- und nahversorgungsrelevante, sondern nur als zentrenrelevante Sortimente eingegliedert werden;
- **Elektrogroßgeräte** sollen zukünftig als zentrenrelevantes Sortiment eingegliedert werden;
- **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere** sollen künftig als nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Ergebnisse kann also festgehalten werden, dass die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche ein wesentliches Ziel des Oberhausener Einzelhandelskonzepts / der Einzelhandelssteuerung bleibt und damit das mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A verfolgte städtebauliche Grundsatzziel (Zentrenstärkung durch Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Sinne einer langfristigen Lenkung) mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 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 Vorbehaltstreifen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich übernommen.

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

6. Veränderung der planerischen Grundlagen seit Beschluss des Bebauungsplans am 27.11.2017

Gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend. Ist zwischen früherer Beschlussfassung und rückwirkendem Inkrafttreten im ergänzenden Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) eine rechtserhebliche Änderung der Sach- und/oder Rechtslage eingetreten, ist dieser Umstand bei dem erneuten Satzungsbeschluss zu berücksichtigen. Eine in diesem Sinne relevante Veränderung der Planungsgrundlagen ist nicht eingetreten.

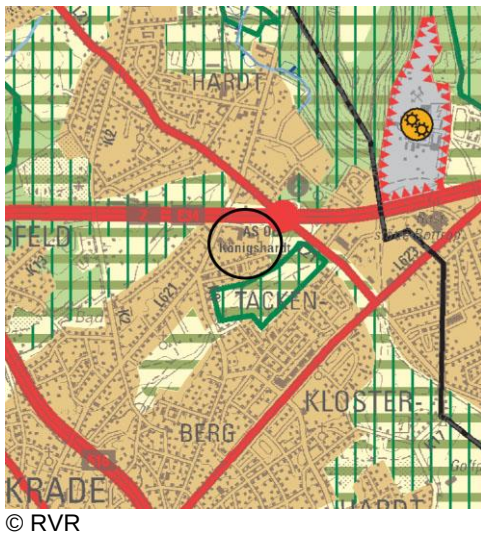
6.1 Landesplanung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17.04.2018 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu ändern und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind die Änderungen des LEP NRW durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Durch die Änderungen des LEP NRW werden die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 715 A voraussichtlich nicht berührt.

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

6.2 Regionalplan Ruhr (RVR)



Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr hat in der Zeit vom 27.08.2018 bis zum 27.02.2019 gemäß § 9 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) öffentlich ausgelegen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG sind die in Aufstellung befindliche Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen.

Gemäß dem Ziel 1.1-1 sind die zentralen Orte zu stärken. Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend vorrangig im Innenbereich entwickelt werden (Grundsätze 1.1-5 und 1.1-7). Zugleich hat sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen (Ziel 1.3-1), so dass Streu- und Splitterbebauung vermieden wird (Ziel 1.3-2).

Die in den textlichen Festlegungen des Regionalplan-Entwurfs unter 1.11 - Großflächiger Einzelhandel- dargelegten Ziele und Grundsätze übernehmen die hier unter Kapitel C. 1.1 behandelten Ziele und Grundsätze des LEP NRW.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße/Hirschstraße - verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits in Kapitel A 3 dargelegt, wird der Bebauungsplan Nr. 715 A im Sinne des § 9 Abs. 2 a BauGB als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - ohne Festsetzung 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 Festsetzung 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 Festsetzung (siehe nachfolgendes Kapitel D 2) ansonsten nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

2. Steuerung des Einzelhandels

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 Nahversorgungskonzept, welches eine Bewertung der Situation beinhaltet und Notwendigkeiten und Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung aufzeigt (siehe auch Kapitel C 3).

2.1 Aussagen des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008 zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 A

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 715 A liegt in keinem im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 definierten zentralen Versorgungsbereich.

Es ist als **Lage im Siedlungszusammenhang** (Streu- und Nebenlagen) zu charakterisieren. In diesen Lagen ist nach den Aussagen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 (siehe Seiten 68 u. 69) die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dann vertretbar, wenn keine negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind; diese Sortimente sind nicht zentrenprägend, daher sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist in dieser Lagekategorie bis zur Grenze der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO) allgemein möglich, wenn (kumulativ) folgende vier Kriterien durch ein anzuesiedelndes Vorhaben erfüllt werden. Zum einen darf dieses Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf einen im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 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.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation werden im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 Bereiche unterschiedlicher Versorgungskategorien definiert. Das Plangebiet ist als **Stadttraum Typ III mit geringer Versorgung im Lebensmittelsektor** eingestuft worden (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 141-145). 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.

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 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 146).

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, zu entwickeln und 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 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 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 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 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.

2.2 Umsetzung der Vorgaben des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008

Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungsrelevantem Sortiment** im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 715 A widerspricht den für die zentralen Versorgungsbereiche Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt formulierten Planungszielen der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und der Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsangebote.

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 angrenzenden Bebauungsplan Nr. 715 B zur Verfügung. Ferner sind u. a. die Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt gut 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 Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 zu realisieren.

Auch soll der Einzelhandel mit **zentrenrelevanten Sortimenten** nach den Vorgaben des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008 zur Stärkung und zur Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – unabhängig von der projektierten Verkaufsflächendimensionierung – grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet würde die vorhandene **Einzelhandelsagglomeration** im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 715 B weiter verfestigen bzw. verstärken. Dadurch würden die Zentren in Oberhausen weiter an Attraktivität verlieren und die wesentlichen Ziele des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 52) sowie die Vorgaben von Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplans NRW unterlaufen. Im Hinblick auf Einzelhandelsagglomerationen verfolgen die Bebauungspläne Nr. 715 A, 715 B und 716 ein abgestimmtes Konzept. Grundsätzlich soll die Entstehung neuer sowie die Verfestigung und Erweiterung bestehender Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden. Diese Vorgabe setzen die genannten Bebauungspläne um, indem sie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließen. Lediglich der vorhandene Sportartikelanbieter im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 715 B ist im Rahmen des vorhandenen Bestands ausnahmsweise zulässig; durch die Beschränkung des zentrenrelevanten Sortiments auf den vorhandenen Bestand wird der Erweiterung der bestehenden Agglomeration entgegengewirkt.

Die im Bereich des Bebauungsplans Nr. 715 B bereits vorhandenen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Damit trägt der Bebauungsplan Nr. 715 B der Forderung des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008 Rechnung, in Bereichen der Versorgungskategorie „Stadtraum Typ III mit geringer Versorgung im Lebensmittelsektor“ die Standortrahmenbedingungen bestehender Anbieter (wenn möglich) zu verbessern und die Nahversorgung auszubauen und zu sichern. Aus diesem Grunde lässt der Bebauungsplan Nr. 715 B bei den bestehenden Betrieben bestimmte Erweiterungen zu, damit die bestehenden Betriebe sich auch zukünftig leistungsfähig aufstellen können und die Nahversorgung gesichert ist. Die Neuansiedlung von Betrieben wird jedoch nicht zugelassen. Da im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 A keine Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, gibt es keine Rechtfertigung oder Veranlassung, im Bebauungsplan Nr. 715 A Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment zuzulassen.

Aus diesem Grund wird der Einzelhandel mit den für Oberhausen definierten zentrenrelevanten (inkl. Haus- und Heimtextilien sowie Musikalienhandel) und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 55) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 715 A textlich ausgeschlossen.

Der Einzelhandelsausschuss beinhaltet auch Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen (sogenannter „Annexhandel“). Auch insoweit verfolgen die Bebauungspläne Nr. 715 A, 715 B und 716 ein identisches Konzept, weil die in den einzelnen Geltungsbereichen vorhandene Situation keine Differenzierung erfordert.

Der Bebauungsplan Nr. 715 A überplant eine Fläche von ca. 25.800 m², der Bebauungsplan Nr. 715 B eine Fläche von ca. 18.900 m² und der Bebauungsplan Nr. 716 eine Fläche von ca. 4.800 m². Insgesamt somit ca. 49.500 m². Lässt man die Grundstücksflächen mit bereits realisierten Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 715 B unberücksichtigt, verblieben noch immer ca. 30.600 m² (Bebauungspläne Nr. 715 A und 716).

Selbst eine untergeordnete Zulassung von Annexhandel für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel könnte (z.B. bei Annahme eines Anteils für den Annexhandel von 10 % der Gesamtbetriebsfläche und einer absoluten Begrenzung von 100 m² pro Betrieb) angesichts der in Frage kommenden Grundstücksflächen von rund 30.600 m² bzw. 49.500 m² zu zusätzlichen Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von mehreren hundert oder sogar tausend Quadratmetern führen. Diese Möglichkeit besteht selbst dann noch, wenn man die oben zugrunde gelegten Größenannahmen für den Annexhandel reduziert. Eine solche Entwicklung würde das mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A (wie auch mit den Bebauungsplänen Nr. 715 B und 716) verfolgte Ziel der Zentrenstärkung konterkarieren. Die Zulässigkeit des Annexhandels mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wird daher im Bereich Kirchhellener Straße südlich der Bundesautobahn A 2 (Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 715 A, 715 B und 716) insgesamt ausgeschlossen.

Soweit das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 für Gewerbegebiete ausnahmsweise die Möglichkeit von Verkaufsstellen im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässt, wird aus vorgenannten Gründen und wegen der gegebenen städtebaulichen Situation von dieser Möglichkeit im einfachen Bebauungsplan Nr. 715 A für Annexhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten 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).

Auch aus Rücksicht auf die Interessen der Eigentümer wird mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht so weit eingeschränkt, dass jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen ist. So ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere § 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Das gleiche gilt auch für Annexhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, was z. B. für eine Vielzahl von Handwerksbetrieben aus dem Bauhandwerk (u. a. Glasereien, Schreinereien, Sanitärinstallations-, Fliesenfach-, Maler- und Elektroinstallationsbetriebe) und Betriebe des Kfz-Handwerks von Bedeutung ist.

Da die **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** nicht zentrenprägend sind und grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, ist eine Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Umsetzung des Grundsatzziels des Bebauungsplans Nr. 715 A (Zentrenstärkung im Sinne einer langfristigen Lenkung) nicht erforderlich.

Der Einzelhandelsausschluss soll auch nicht für zentren- oder nahversorgungsrelevante **Randsortimente** eines im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebs oder Annexhandels gelten. Nach der Spruchpraxis des OVG NRW können textliche Festsetzungen wie im vorliegenden Fall dahingehend ausgelegt werden, dass der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente nur Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment erfassen soll (vgl. OVG NRW, Urteil vom 25.02.2019, 10 A 2557/16). Das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 spricht auf Seite 72 eine Empfehlung zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment aus, geht also auch von der grundsätzlichen Zulässigkeit zentren- oder nahversorgungsrelevanter Randsortimente aus. In diesem Sinne will auch der Rat der Stadt Oberhausen die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 715 A verstanden wissen.

Im Plangebiet kann auf der Grundlage des § 34 BauGB und unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen innerhalb der

vorhandenen Gebäudestruktur realisiert werden. Auch eine entsprechende Neubebauung der Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung wäre nach § 34 BauGB möglich. Soweit das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 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 (Zentrenschutz- und -stärkung) nicht erforderlich. Unter besonderer Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplans, des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008 und der Ziele des LEP NRW ist der Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne des Allgemeinwohls erforderlich und angemessen. Insoweit wird mit den Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Bebauungsplan dem öffentlichen Interesse (Zentrenschutz und -stärkung) gegenüber dem privaten Interesse der Eigentümer (maximaler wirtschaftlicher Ertrag bzw. uneingeschränkte Flexibilität bei der Vermarktung ihrer Grundstücke) ein höheres Gewicht eingeräumt.

2.3 Unionsrechtliche Anforderungen an den Einzelhandelsausschluss

Die mit dem Bebauungsplans Nr. 715 A getroffenen Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung sind mit der Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG vereinbar.

Mit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30.01.2018 (C-31/16) ist geklärt, dass die Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG auch auf Bebauungspläne anzuwenden ist. Dies gilt jedenfalls dann, wenn mittelbar oder unmittelbar der Einzelhandel als Dienstleistung reglementiert wird. Der Einzelhandelsausschluss darf nicht direkt oder indirekt wegen der Staatsangehörigkeit oder des Gesellschaftssitzes diskriminierend (Art. 15 Abs. 3 lit. a der Richtlinie) sein und muss erforderlich sowie verhältnismäßig sein (Art. 15 Abs. 3 lit. b und c).

Der Bebauungsplans Nr. 715 A beinhaltet weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung in diesem Sinne. Die Festsetzungen gelten sowohl für inländische als auch für ausländische Einzelhändler gleichermaßen.

Die Festsetzungen sind auch erforderlich im Sinne von Art. 15 Abs. 3 lit. b) der Dienstleistungsrichtlinie. Hiernach müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans durch einen zwingenden Grund des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Solche zwingenden Gründe sind insbesondere der Schutz der Verbraucher und Dienstleistungsempfänger sowie der Arbeitnehmer (Art. 4 Nr. 8 der Richtlinie).

Der mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A verfolgte Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dient mehreren zwingenden Gründen des Allgemeinwohls. Insbesondere sollen durch den genannten Einzelhandelsausschluss negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche sowie städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte in Oberhausen vermieden werden. Hierdurch sollen im Sinne des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008 die gewachsenen, integrierten Einkaufslagen und eine Stadt der kurzen Wege geschützt werden. Die Lebensqualität der Bevölkerung soll nicht durch fehlende Einkaufsmöglichkeiten in integrierten Lagen beeinträchtigt werden. Die Bevölkerung ist Dienstleistungsempfänger der dort ansässigen Einzelhändler und auf eine fußläufig zu erreichende Nahversorgung angewiesen. Auch nicht-motorisierte Mitmenschen sollen durch diese Regelung geschützt werden, sodass sie ihre Versorgungsbedürfnisse vor Ort decken können. Gleichzeitig werden durch den Erhalt des Einzelhandels in der Innenstadt und anderen städtebaulich integrierten Lagen die dort geschaffenen Arbeitsplätze gesichert.

Es handelt sich zudem auch um Festsetzungen, die die Dienstleistung als solche in verhältnismäßiger Weise regeln. Voraussetzung dafür ist, dass die Festsetzungen zur Verwirklichung des Ziels geeignet sein müssen. Weiterhin dürfen sie nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des Ziels erforderlich ist. Sie dürften nicht durch weniger einschneidende Maßnahmen ersetzbar sein (Art. 15 Abs. 3 lit. c der Richtlinie).

Die Geeignetheit des Ausschlusses von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergibt sich aus dem Umstand, dass nach dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten nur mit entsprechenden Sortimentsbeschränkungen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt und andere integrierte Versorgungslagen vermieden werden können.

In diesem Sinne soll die planerische Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet bezwecken, die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt zu erhalten und Leerstand in den Zentren zu vermeiden.

Der Einzelhandelsausschluss ist dabei verhältnismäßig. Die vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche dienen insbesondere der Versorgung von Wohnquartieren mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Nahrungs- und Genussmittel), durch Supermärkte, Lebensmitteldiscounter sowie Fachgeschäfte. Eine solche verbrauchernahe Versorgung, auch begünstigt durch vorhandene Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs, dient der nachhaltigen Stadtentwicklung und dem Verbraucherschutz. Zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist der festgesetzte Einzelhandelsausschluss unter Berücksichtigung des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2008 geeignet, einer Gefährdung dieser Zentren entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Förderung der Ziele zu leisten. Durch den Ausschluss des Einzelhandels mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet kann die Attraktivität der Zentren erhalten werden. Der Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet lässt dabei genug Raum, hier andere Nutzungen, die nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen, zuzulassen.

Damit werden keine Anreize für Bürger/innen geschaffen, ihre Einkäufe zum täglichen Lebensbedarf regelmäßig und/oder vorrangig außerhalb integrierter Versorgungslagen zu decken. Dadurch wiederum können Einkäufe weiterhin auch fußläufig erledigt werden, so dass kein Mehrverkehr entsteht. Außerdem bleiben durch das Einkaufen in den Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt Arbeitsplätze erhalten.

Ohne die Beschränkungen würden die vom europäischen Gesetzgeber angestrebten Ziele einer Urbanisierung konterkariert.

Die Möglichkeit schädlicher Auswirkungen ist ohne den beabsichtigten Einzelhandelsausschluss nicht mit dem gleichen Effekt auszuschließen. Der Bebauungsplan Nr. 715 A zeigt sich insgesamt als eine ausgewogene und nur auf das notwendige Maß beschränkte Einzelhandelssteuerung.

Andere, weniger eingreifende Maßnahmen, die zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt und anderer städtebaulich integrierter Versorgungslagen möglich wären, sind nicht ersichtlich.

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines

Da der Bebauungsplans Nr. 715 A - 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 vor allem durch Gewerbebetriebe und betriebsgebundenes Wohnen genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Autobahn A 2 im Norden, sowie Allgemeine Wohngebiete südlich und südwestlich. Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich an. Der Verfahrensbereich ist mit Straßenverkehrslärm belastet.

Im Plangebiet sind mehrere Betriebe vorhanden, soweit sie lärmintensive Tätigkeiten durchführen, 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 weiterhin als Gewerbegebiet zu beurteilen sein. Gegenüber der angrenzenden 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 A 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 Verfahrensgebiet 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 A 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 A 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 Klimaaanalyse 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 bebautes 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 § 1 a 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 A ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Sinne des § 9 Abs. 2 a BauGB enthält. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB. Eine Änderung des zurzeit zulässigen Maßes 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 Steinkohle 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 Bebauungsplanfläche 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 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 festgestellt, 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 Verzögerungsstreifen 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 A wird eine bestehende gewerbliche Nutzung überplant. Die Erschließung ist über die Kirchhellener Straße gesichert. Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine Folgekosten.

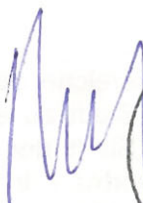
N Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25.800 m².

Anlage:

1. Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Stand: April 2017)

Oberhausen, 29.11.2021


Güldenzopf
Dezernent für Strategische Planung
und Stadtentwicklung



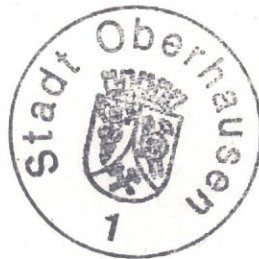

37 Møllerus
Bereichsleiter Stadtplanung



Diese dem Bebauungsplan Nr. 715 A beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 29.11.2021 ist vom Rat der Stadt am 07.02.2022 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:

§ 9 Abs. 8 BauGB i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).



Oberhausen, 14.02.2022

Der Oberbürgermeister

Schranz