

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
22.06.2017	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
27.06.2017	Planungsausschuss		V		
03.07.2017	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße -
(V Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB))
Beschlüsse zur Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A und B, zur erneuten öffentlichen
Auslegung des Teilbereichs A und zur Verkürzung der Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 715
- Kirchhellener Straße / Hirschstraße - gemäß dem Plan des Fachbereichs 5-4-10
- Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne - vom 12.05.2017 in die Teilbereiche A und B
aufzuteilen (siehe Punkt 1. der Begründung);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 A
- Kirchhellener Straße / Hirschstraße - in der Fassung vom 12.05.2017 einverstanden und
beschließt die erneute öffentliche Auslegung nebst Begründung;

Gesetzliche Grundlage: § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 2 a und § 13 sowie § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Bereichsleiter Bereich 5-4	Fachbereich 5-1-20 I.A.	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 16.05.2017	Perian Datum 17.05.2017	Lauxen Datum 22.05.2017	Schranz Datum 31.05.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Der Rat der Stadt beschließt die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf drei Wochen zu verkürzen.

Gesetzliche Grundlage: § 4 a Abs. 3, Satz 3, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - (Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 15.12.2014 (Drucksache Nr. B/16/0475-01)
- Beschlüsse zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - (Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2127-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Teilung des Verfahrensgebietes

Bezüglich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Nordwesten des bisherigen Plangebietes ist eine umfangreiche Überprüfung der Bestands- und Genehmigungssituation erforderlich. Der Bebauungsplan soll deshalb in die Teilbereiche A und B gegliedert und der von der Prüfung nicht betroffene Teilbereich A kurzfristig weitergeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 715 A

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bebauungsplan Nr. 715 B

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

Südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 605, 604, 603 und 482; östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 482; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 602, 443 und 445; am südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 445 abknickend zu einem Punkt auf der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 525, der 27,8 m vom südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 525 entfernt liegt; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 525; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 525 und 589.

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche A und B, ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze (Anlage 1).

II. Planungsanlass und -ziele

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.

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

Die im 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch die Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe würde die Nahversorgungssituation nicht verbessert, gleichzeitig wäre aber ein weiterer Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten. Dies widerspricht ebenfalls der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Zentrenstärkung und dem beschlossenen Einzelhandelskonzept, das u. a. die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion Oberhausens sowie die Stabilisierung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufslagen als wesentliche Ziele definiert hat (siehe Seite 52 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 715 B 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.

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

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

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

III. 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 bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

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

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 II benannten Ziele, die dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener zentraler Versorgungsbereiche dienen, und in Übereinstimmung mit dem vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept ist das oben beschriebene Instrumentarium beim Bebauungsplan Nr. 715 A angewandt worden. 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 (§ 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 ökologisch Planung / Untere Landschaftsbehörde 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 Satz 1 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 wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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.

IV. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde durch den Rat der Stadt am 19.12.2016 gefasst.

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 ausgelegt.

Nunmehr soll der Bebauungsplan geteilt (Teilbereiche A+B) und der Teilbereich A zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen werden.

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

Die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 715 enthielt bisher u. a. 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. Außerdem kann nach neusten Erkenntnissen der § 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 handelt es sich um folgende Punkte:

- Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans sind die Kapitel A 1 - Lage des Plangebietes im Stadtbereich - und B 1 - Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen - angepasst worden.
- 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.
- Das Kapitel C 3 - Einzelhandelskonzept - wurde u. a. bezüglich des vorliegenden Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ergänzt.
- 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Darüber hinaus wurde der Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Annexhandels in Kapitel D 2 -Steuerung des Einzelhandels- weitergehend begründet.
- Von der Evonik Technology & Infrastructure GmbH ist eine aktuellere Fassung der Schutzanweisung für die im Plangebiet vorhandene Propylenfernleitung übersandt und entsprechend der Begründung als Anlage beigefügt worden.

Bei der Änderung der textlichen Festsetzung handelt 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 werden die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist für Stellungnahmen angemessener Weise auf drei Wochen verkürzt.

VI. Städtebauliches Konzept

Um das Ziel der Zentrenstärkung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 715 A nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt. Dabei können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in dem Bebauungsplan Nr. 715 A Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden. Der Bebauungsplan sieht textlich den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten vor.

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 vorgenannten textlichen Festsetzung ansonsten nach der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

Eine tiefergehende Beschreibung der Ziele und Festsetzung des Bebauungsplans sind der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

VII. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Zur öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind den Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 715 betreffend folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**
Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
- 2. Evonik Technology & Infrastructure GmbH**
Logistics - Pipelines
Gebäude 2605 / PB11
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

4. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen

Private

5. **Auto Zmavc**
Herrn Gottfried Zmavc
Kirchhellener Straße 146
46145 Oberhausen

Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 3 beigelegt.

VIII. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben während der öffentlichen Auslegung

Zu VII.1 Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Franz Haniel" liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Franz Haniel" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Haniel-Gas". Inhaberin der Bewilligung "Haniel-Gas" ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Nach den ihr derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Im östlichen Teil der Bebauungsplanfläche sind in den ihr vorliegenden Grubenbildern der RAG sogenannte Unstetigkeiten (geologische Störungen) dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich folgende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB:

„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“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die RAG Aktiengesellschaft und die Mingas-Power GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die RAG Aktiengesellschaft hat mitgeteilt, dass sie weder Anregungen noch Bedenken hat. Von der Mingas-Power GmbH ist keine Antwort eingegangen.

Zu VII.2 Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Logistics - Pipelines
Gebäude 2605 / PB11
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

Die Evonik Technology & Infrastructure GmbH ist mit der Betriebsführung der innerhalb und am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Propylen-Fernleitung 50, DN 200, PN 98,5 (Eigentümerin: Propylenpipeline Ruhr GmbH & Co. KG) beauftragt.

Die Fernleitung verläuft in einem 6 m breiten, rechtlich gesicherten Schutzstreifen, in dem ohne vorherige Abstimmung ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot besteht. Auch das Anpflanzen tiefwurzelter Bäume und Sträucher ist nicht gestattet. Ebenso wird der Ausweisung von Kompensations- oder Ausgleichsflächen im Schutzstreifen nicht zugestimmt.

Bei Überbauung der Leitung mit Straßen oder bei geplanter Oberflächenversiegelung sowie gravierenden Veränderungen der Geländeoberfläche (größeren Auf- oder Abträgen), sind zu Lasten des jeweiligen Vorhabenträgers bzw. Veranlassers Leitungssicherungsmaßnahmen durchzuführen. Art und Umfang solcher Maßnahmen werden durch Gutachten aufsichtsbehördlicherseits zugelassener, unabhängiger Gutachter festgelegt.

Sie bittet, den Leitungs- und Schutzstreifenverlauf entsprechend dem beigefügten Lageplan im Bebauungsplan darzustellen und im Textteil mit Hinweis auf die geltenden, aus der beigefügten Schutzanweisung zu entnehmenden, Nutzungseinschränkungen zu erwähnen.

Mit ihrem Schreiben ist auch die Anfrage an die PRG mbH & Co. KG beantwortet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 715 A enthält lediglich eine textliche Festsetzung zur Steuerung von Einzelhandel. Bau- und/oder Anpflanzungsmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A nicht erstmalig begründet.

Die Propylenfernleitung der Propylenpipeline Ruhr GmbH & Co. KG ist bereits inklusive des insgesamt 6,0 m breiten Schutzstreifens gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 715 A enthalten. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 715 A vorsorglich folgenden Hinweis Nr. 4:

Propylenpipeline:

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 beigefügt.

Die als Anlage 1 der Begründung beigefügte Schutzanweisung (Stand: September 2015) wird durch die aktuelle Fassung (August 2016) ersetzt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu VII.3 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**

Die Handwerkskammer sieht die im Plangebiet vorhandenen Handwerksbetriebe aus dem Back-, Kfz- und Elektrotechnikhandwerk unter den Hausnummern 130/138 (Horsthemke), 146 (Zmavc) und 142 (Kopiervertrieb Rhein-Ruhr) von der Planung betroffen.

So ist zunächst ersichtlich, dass die Plangrenze im westlichen, südlichen und östlichen Bereich Grundstücke und teilweise sogar genehmigte Gebäude durchtrennt. Als Grund erscheint der im Bebauungsplan Nr. 59 verzeichnete Grünstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern). Die Festsetzung verfolgt vermutlich den Zweck das faktische (ehemals ausgewiesene) Gewerbegebiet einzugrünen. Die örtlichen Gegebenheiten bleiben unberücksichtigt. So existiert zum Teil zwischen Gewerbegebiet und südlich befindlicher Wohnbebauung ein Lärmschutzwall, der diese Funktion erfüllt, und darüber hinaus immissions-schutzrechtliche Bedeutung hat. Hier wurde versäumt den Lärmschutzwall im Zuge der Planung langfristig planungsrechtlich abzusichern und/ oder ggf. an erteiltes Baurecht anzupassen. Aus Sicht des Handwerks muss der Plan deshalb an das gültige Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden und der Lärmschutzwall gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dargestellt werden.

Nach Ansicht der Handwerkskammer werden durch die Durchschneidung von Gebäuden und Grundstücken die privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht gerecht berücksichtigt bzw. mit den öffentlichen Belangen abgewogen. In Fällen, in denen der Bestandsschutz der betroffenen Gebäude(-teile) erlischt, besteht somit keine Möglichkeit einer Neuerrichtung. Dies gilt insbesondere für die Backhalle der Firma Horsthemke. Aber auch die Abtrennung von Gärten von den dazugehörigen, genehmigten Gebäuden ist dem prinzipiell gleichzusetzen, da auch hier grundsätzlich noch eine Bebaubarkeit gegeben ist (so z.B. Flurstück Nr. 376). Eine Argumentation, aus der die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hervorgeht, fehlt in der Planbegründung.

Damit hat der Plan aus ihrer Sicht enteignende Wirkung im Sinne des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes vom 19. Dezember 2002 (Az. BVerfG 1 BvR 1402/01). Das Gericht führt hier aus:

„Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten; insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. [...]

Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten.

Besteht (nämlich) ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil) Enteignung auswirken kann."

Daher ist der Planentwurf entsprechend anzupassen. Zunächst muss der Bebauungsplan Nr. 59 an die aktuelle Fassung des BauGB angepasst werden, so dass auch der Lärmschutzwall in seinem tatsächlichen Verlauf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dargestellt und damit langfristig gesichert werden kann. Dies dient insbesondere auch dem Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe. Die Verkleinerung der Plangrenzen um 10, 20 bzw. 30 m im Westen, Süden und Osten verstößt unseres Erachtens gegen das Eigentumsrecht der Handwerksbetriebe sowie der anderen Gewerbetreibenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 715 wurde in die Teilbereiche A und B geteilt. Die Eingabe der Handwerkskammer bezieht sich im Wesentlichen auf den Teilbereich A. Nur der Kopiervertrieb Rhein-Ruhr (Kirchhellener Straße 142) liegt im Teilbereich B. Zur Betroffenheit dieses Betriebs äußert sich die Handwerkskammer jedoch nicht konkret.

Der Bebauungsplan Nr. 59 aus dem Jahre 1971 wurde für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 715 (Teilbereich A+B) am 01.08.2016 rechtswirksam aufgehoben. Im Rahmen dieses Verfahrens hätten die nunmehr vorgebrachten Einwände sachgerechter Weise vorgebracht können. Weder die Eigentümer noch Gewerbetreibenden haben sich im Rahmen der seinerzeitigen Beteiligungsverfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 geäußert. Die Handwerkskammer wurde zum damaligen Aufhebungsverfahren zweimal beteiligt. Mit Schreiben vom 03.12.2015 und 21.03.2016 hatte die Handwerkskammer folgendes mitgeteilt:

„Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung derzeit nicht betroffen sehen, beziehen wir zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.“

Das Gebiet wäre bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 A nach § 34 BauGB weiterhin als Gewerbegebiet zu beurteilen. Auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich für die vorhandenen Betriebe gegenüber den Festsetzungen im alten Bebauungsplan Nr. 59 durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 A keine Einschränkungen.

Nachweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 sollen die festgesetzten 20 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesene 10 m breite Anpflanzungsstreifen dem Schutz der Wohnbebauung dienen. 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. Er war bereits festgesetzt bevor sich das Gewerbegebiet entwickelt hat! Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 59 und der mit ihm verfolgten Ziele sind im Plangebiet die Grundstücke erworben und die Gewerbebetriebe errichtet worden.

Den Gewerbetreibenden im östlichen Plangebiet (Betriebe des Kfz-Handwerks) ist die Stadt Oberhausen bei der Genehmigung ihrer Hallen/Gebäude bereits entgegengekommen, indem sie seinerzeit gemäß § 31 Abs. 2 BauGB durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 die Hallen/Gebäude im hinteren, eigentlich nicht bebaubaren, Teil des Grundstücks genehmigt hat.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 zitierten Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) gerecht zu werden, wurde im Rahmen der 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.

Im Rahmen des seinerzeitigen förmlichen Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 59 wurde deutlich gemacht, *„dass die im südlichen und südwestlichen Bereich des Aufhebungsgebiets des Bebauungsplans Nr. 59 mit einer Breite von 20 m festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (nur zu Abstellzwecken nutzbar, s. textl. Festsetzung Nr. 4), das eingeschränkte Gewerbegebiet (nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig) im Südwesten und die im Bebauungsplan Nr. 59 mit einer Breite von 10 m festgesetzte „Schutzpflanzung“ zur Wahrung der Verträglichkeit zwischen der Gewerbenutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung erhalten bleiben sollen“* (so z. B. in der Begründung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59, Seite 4).

Bei dem von der Handwerkskammer erwähnten „Wall“ handelt es sich um Aufschüttungen und Böschungen, die sich im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Geländehöhen (Wohnen/ Gewerbe) und vorgenommenen Geländemodellierungen ergeben haben. Er hat nur eine eingeschränkte Lärmschutzfunktion und liegt außerdem weitgehend außerhalb des Plangebietes. Die Ausweisung eines Lärmschutzwalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird deshalb abgelehnt. Der Lärmschutz wurde im Rahmen der seinerzeitigen Baugenehmigungen weitgehend durch die Anordnung der Hallen/Gebäude sichergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 715 A wird im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt. Er enthält lediglich eine textliche Festsetzung zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten. Da ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nur in § 34er-Gebieten aufgestellt werden darf, ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 (Teilbereiche A+B) auf die Grenzen zu verkleinern gewesen, die nicht schon durch einen Bebauungsplan (hier: Bebauungsplan Nr. 59) geregelt sind. Da ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB u. a. das Maß der baulichen Nutzung nicht festsetzen darf, kann er die Bebaubarkeit folglich auch nicht einschränken.

Für den Gebäudeteil der Fa. Horsthemke, der außerhalb des Bebauungsplans Nr. 715 A liegt, gilt immer noch der Bebauungsplan Nr. 59. Danach können weiterhin innerhalb der dort festgesetzten Baugrenzen Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Das vor kurzem gebaute Verwaltungsgebäude wurde auf dieser Basis genehmigt und errichtet. Für die übrigen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 715 A liegenden Grundstücksteile der angeführten Gewerbebetriebe, so z. B. auch in dem von der Handwerkskammer erwähnten Teilbereich des Flurstücks Nr. 376, gelten die seit 1971 rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 fort. Dort war und ist keine Bebauung möglich (nicht überbaubare Grundstücksflächen). Die Schutzpflanzung ist zu erhalten bzw. umzusetzen. Alle genehmigten Gebäude genießen außerdem Bestandsschutz. Ein diesbezüglicher Eingriff in das Eigentum findet mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A somit nicht statt.

Das unter Immissionsschutzgesichtspunkten verträgliche Nebeneinander der Nutzungen (Gewerbe/Wohnen) wurde und wird weiterhin im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geregelt. Insofern wird auf § 15 der Baunutzungsverordnung verwiesen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu VII.4 Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**

Aus Sicht der IHK zu Essen bestehen hinsichtlich des Vorhabens und der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Sie befürwortet - unter Berücksichtigung des Bestandschutzes - den Ausschluss weiterer Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Planungsgebiet. Weitere Ansiedlungen stünden den Zielen und Inhalten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen entgegen. Ferner ist die Nahversorgung im Plangebiet sichergestellt. Somit haben der Erhalt, die Sicherung und die Entwicklung der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg/Klosterhardt in der Nähe des Planungsgebietes Priorität.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die IHK zu Essen begrüßt die Planungsabsichten der Stadt Oberhausen. Insofern wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Planung der allgemeinen Zentrenstärkung in Oberhausen dient und nicht nur der Stärkung der von der IHK benannten Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg/Klosterhardt. Dies wurde in der nun vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 715 A noch mal deutlicher gemacht.

**Zu VII.5 Auto Zmavc
Herrn Gottfried Zmavc
Kirchhellener Straße 146
46145 Oberhausen**

Herr Zmavc ist Eigentümer der Flurstücke Nr. 384 und 376. Seines Erachtens spiegelt die Planung gemeinsam mit dem gültigen Bebauungsplan Nr. 59 nicht die faktische Situation vor Ort wieder, was wiederum nach seinem Dafürhalten zu nicht rechtmäßigen Planfestsetzungen führt. So verläuft im Planentwurf die Plangrenze direkt an der südlichen Gebäudekante seines baurechtlich genehmigten Gebäudes samt Garten. Der Gartenbereich wäre damit abgetrennt und läge bei Beschluss des Bebauungsplans Nr. 715 (A) weiterhin im Bereich des Bebauungsplans Nr. 59, der hier die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauGB festsetzt. Abgesehen davon, dass damit die Gartennutzung planungsrechtlich nicht mehr möglich wäre, entspricht die Situation auch nicht der faktischen Situation vor Ort. Eigentlich schließt hinter der Grundstücksgrenze, im nördlichen Bereich der Flurstücke Nr. 376 und 671 ein Lärmschutzwall zum Schutz der südlich befindlichen Wohnbebauung an, die als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 59 ausgewiesen ist.

Faktisch ist das Baugebiet nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 59 - rechtskräftig seit dem 01.08.2016 - nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet einzustufen. Er sieht keinen nachvollziehbaren Grund, weshalb bei der Beurteilung des faktischen Baugebietes der Gartenbereich nicht Teil des faktischen Gewerbegebietes sein sollte. Vielmehr wäre ein Teil des Gartens zukünftig auch noch bebaubar. Daher sieht er die Nutzbarkeit seines Grundstückes eingeschränkt, ohne dass hierfür ein nachvollziehbarer, städtebaulich relevanter Grund vorliegen würde. Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu in seinem Urteil vom 19.12.2002 (Az. BVerfG 1 BvR 1402/01) ausgeführt:

„Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen.“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten; insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. [...]

Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten.

Besteht (nämlich) ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil) Enteignung auswirken kann."

Seiner Ansicht nach sind die privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB dementsprechend nicht hinreichend berücksichtigt bzw. nicht gerecht mit den öffentlichen Belangen abgewogen worden. Die Planung muss seines Erachtens deshalb angepasst werden. Zunächst muss der Bebauungsplan Nr. 59 an die aktuelle Fassung des BauGB angepasst werden, so dass auch der Lärmschutzwall in seinem tatsächlichen Verlauf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dargestellt werden kann. Dadurch wäre auch die Verschiebung der südlichen Plangrenze im Bereich seiner Flurstücke um 10 m nach Norden im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 obsolet, da der Schutz des Reinen Wohngebietes / Allgemeinen Wohngebietes durch den vorhandenen Lärmschutzwall sichergestellt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 715 wurde in die Teilbereiche A und B geteilt. Die Eingabe von Herrn Zmavc bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich A.

Der Bebauungsplan Nr. 59 aus dem Jahre 1971 wurde für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 715 (Teilbereiche A+B) am 01.08.2016 rechtswirksam aufgehoben. Im Rahmen dieses Verfahrens hätten die nunmehr vorgebrachten Einwände sachgerechter Weise vorgebracht können. Dies ist nicht geschehen.

Das Gebiet wäre bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 A nach § 34 BauGB weiterhin als Gewerbegebiet zu beurteilen. Auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich für die vorhandenen Betriebe gegenüber den Festsetzungen im alten Bebauungsplan Nr. 59 durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 A keine Einschränkungen.

Bei dem angeführten „Gartenbereich“ handelt es sich um einen im Bebauungsplan Nr. 59 nach wie vor festgesetzten 10 m breiten Anpflanzungstreifen. Dieser bleibt weiterhin faktisch Bestandteil des Gewerbegebietes. Der Zugang zu diesem „Gartenbereich“ wird durch den Bebauungsplan Nr. 715 A in keiner Weise eingeschränkt. Der 10 m breite Pflanzstreifen ist jedoch nicht bebaubar sondern gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 im Bebauungsplan Nr. 59 zu bepflanzen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Nachweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 soll der ausgewiesene 10 m breite Anpflanzungsstreifen dem Schutz der Wohnbebauung dienen. 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. Er war bereits festgesetzt, bevor sich das Gewerbegebiet entwickelt hat. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 59 und der mit ihm verfolgten Ziele sind im Plangebiet die Grundstücke erworben und die Gewerbebetriebe errichtet worden.

Den Gewerbetreibenden im östlichen Plangebiet (Betriebe des Kfz-Handwerks) ist die Stadt Oberhausen bei der Genehmigung ihrer Hallen/Gebäude bereits entgegengekommen, indem sie seinerzeit gemäß § 31 Abs. 2 BauGB durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 die Hallen/Gebäude im hinteren, eigentlich nicht bebaubaren, Teil des Grundstücks genehmigt hat.

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 zitierten Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) gerecht zu werden, wurde im Rahmen der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 dieser Anpflanzungsstreifen nicht aufgehoben.

Im Rahmen des seinerzeitigen förmlichen Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 59 wurde deutlich gemacht, *„dass die im Bebauungsplan Nr. 59 mit einer Breite von 10 m festgesetzte „Schutzpflanzung“ zur Wahrung der Verträglichkeit zwischen der Gewerbenutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung erhalten bleiben sollen“* (so z. B. in der Begründung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59, Seite 4).

Bei dem erwähnten „Wall“ handelt es sich um Aufschüttungen und Böschungen, die sich im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Geländehöhen (Wohnen/Gewerbe) und vorgenommenen Geländemodellierungen ergeben haben. Er hat nur eine eingeschränkte Lärmschutzfunktion und liegt außerdem weitgehend außerhalb des Plangebietes. Die Ausweisung eines Lärmschutzwalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird deshalb abgelehnt. Der Lärmschutz wurde im Rahmen der seinerzeitigen Baugenehmigungen weitgehend durch die Anordnung der Hallen/Gebäude sichergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 715 A wird im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt. Er enthält lediglich eine textliche Festsetzung zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten. Da ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nur in § 34er-Gebieten aufgestellt werden darf, ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 (Teilbereiche A+B) auf die Grenzen zu verkleinern gewesen, die nicht schon durch einen Bebauungsplan (hier: Bebauungsplan Nr. 59) geregelt sind. Da ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB u. a. das Maß der baulichen Nutzung nicht festsetzt, kann er die Bebaubarkeit folglich auch nicht einschränken.

Der durch den Einwender angeführte Eingriff in das Eigentum findet aus vorgenannten Gründen mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A nicht statt.

Das unter Immissionsschutzgesichtspunkten verträgliche Nebeneinander der Nutzungen (Gewerbe / Wohnen) wurde und wird weiterhin im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geregelt. Insofern wird auf § 15 der Baunutzungsverordnung verwiesen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IX. Weiterer Verfahrensablauf

- Beschluss des Rates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Teilung des Verfahrensgebietes (Teilbereiche A+B) sowie Einverständnis des Rates der Stadt mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 A und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 2 a und § 13 sowie § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von drei Wochen;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 2 a und § 13 sowie § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von drei Wochen;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

X. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A+B sowie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 715 A - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - für die Dauer von drei Wochen.

Grundsätzlich wird das städtebauliche Ziel verfolgt die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu stärken. Der Bebauungsplan Nr. 715 A soll einen Beitrag zur planerischen Lenkung und einer längerfristigen Beeinflussung der Entwicklung durch Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegenden Plangebiet leisten. Auch nach dem vom Rat der Stadt im Jahre 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept sollen die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche gesichert und gestärkt sowie der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden (Zentrenstärkung). Ebenso haben die Gemeinden nach dem Landesentwicklungsplan des Landes NRW 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.

Um das Grundsatzziel der Zentrenstärkung im Sinne einer langfristigen Lenkung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 715 A nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB i. V. mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt. Dabei können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in dem Bebauungsplan Nr. 715 A Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht textlich den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet vor.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2610-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich unter Berücksichtigung der vorgenannten textlichen Festsetzung nach § 34 BauGB richten.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

Anlage 3: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Die umfangreichen Anlagen 3 und 4 sowie das Gutachten zum Einzelhandelskonzept werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS bzw. unter <http://www.oberhausen.de/suche.php?search=Einzelhandelskonzept> heruntergeladen werden.