

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.09.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
19.09.2017	Planungsausschuss	V			
25.09.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 715 B - Kirchhellener Straße / Hirschstraße -
(Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB))
Beschlüsse zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Verkürzung der Dauer
der erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 B - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - in der Fassung vom 18.08.2017 einverstanden und beschließt die erneute öffentliche Auslegung nebst Begründung.

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

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

Gesetzliche Grundlage: § 4a 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 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Fachbereich 5-1-20	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Perian Datum 22.08.2017	Terhart Datum 23.08.2017	Lauxen Datum 23.08.2017	Schranz Datum 24.08.2017
* 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/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - (Verfahren nach § 9 Abs. 2a 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. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2127-01);
- 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 (Verfahren nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 03.07.2017 (Drucksache Nr. B/16/2610-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

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.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Die Steuerung des Einzelhandels konnte aufgrund der sich im Laufe des damaligen Verfahrens stark veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Stadt Oberhausen, neue Bestimmungen der 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 zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort ist ein Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten. Dies widerspricht der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Zentrenstärkung und dem im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept, das unter anderem auch die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel hat.

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

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 (Zentren-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 Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

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

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

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

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

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes;
- Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 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 3) 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. 2a neu eingeführt. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

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

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

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

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

Verfahrensgrundsätze

Bebauungspläne im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB können im vereinfachten Verfahren (§ 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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 B im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

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

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 715 (Teilbereiche A und B) wurde aber gemäß § 13 Abs. 2 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. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 17.12.2014 veröffentlicht worden.

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

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

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

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

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

Nunmehr soll der Bebauungsplan Nr. 715 B zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

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

- Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans sind die Kapitel A 1 -Lage des Plangebietes im Stadtbereich- und B 1 - Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen- angepasst worden.
- 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 B die allgemeine Zentrenstärkung und nicht der Schutz einzelner zentraler Versorgungsbereiche als Planungsziel im Vordergrund steht.
- Darüber hinaus wurde der Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Annexhandels in Kapitel D 2.1 - Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten - weitergehend begründet.
- Die ausnahmsweise Sicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe und die für sie eingeräumten Erweiterungsoptionen wurden in Kapitel D 2.2 erläutert.
- Von der Evonik Technology & Infrastructure GmbH ist eine aktuellere Fassung der Schutzanweisung für die im Plangebiet vorhandene Propylenfernleitung übersandt und entsprechend der Begründung als Anlage beigefügt worden.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Steuerung des Einzelhandels

Um das Ziel der Zentrenstärkung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 715 B nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Dabei können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in dem Bebauungsplan Nr. 715 B Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden. Der Bebauungsplan sieht textlich den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentren-relevanten Sortimenten vor (s. textliche Festsetzung Nr. 1). Abweichend von dieser Festsetzung werden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept ausnahmsweise planungsrechtlich gesichert und näher definierte Erweiterungen der Verkaufsfläche eingeräumt (s. textliche Festsetzungen Nr. 2 a) - f)).

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 Festsetzungen ansonsten nach der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

Eine tiefergehende Beschreibung der Ziele und Festsetzung des Bebauungsplans sind der Begründung (Anlage 3) 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 B 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
3. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf
4. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Private

5. Rechtsanwälte Lenz und Johlen

**Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln**

als Interessenvertreter der

**Format Koch + Co. GmbH
Kirchhellener Straße 269
46145 Oberhausen**

Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 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 des Bebauungsplans Nr. 715 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 Nr. 715 ist durch Ratsbeschluss vom 03.07.2017 in die Teilbereich A und B geteilt worden. Auch der Teilbereich B 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“

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**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 tiefwurzelnder 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 beigegeführten Lageplan im Bebauungsplan darzustellen und im Textteil mit Hinweis auf die geltenden, aus der beigegeführten 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 ist durch Ratsbeschluss vom 03.07.2017 in die Teilbereiche A und B geteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 715 B enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel. Bau- und/oder Anpflanzungsmaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 715 B 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 B enthalten. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 715 B 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 beigegeführt.

Die als Anlage 1 der Begründung beigegeführte Schutzanweisung (Stand: September 2015) wird durch die aktuelle Fassung (April 2017) ersetzt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Die Handwerkskammer sieht die vorhandenen Handwerksbetriebe aus dem Back-, Kfz- und Elektrotechnikhandwerk unter den Hausnummern 130/138 (Hortshemke), 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 immissionsschutzrechtliche 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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."

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 ist durch Ratsbeschluss vom 03.07.2017 in die Teilbereiche A und B geteilt worden. 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. Insofern wurde die Abwägung sachgerechter Weise im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 715 A vorgenommen.

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 B nochmal deutlicher gemacht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu VII.5 Rechtsanwälte Lenz und Johlen
Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln**

als Interessenvertreter der

**Format Koch + Co. GmbH
Kirchhellener Straße 269
46145 Oberhausen**

Die Rechtsanwälte Lenz und Johlen bringen im Namen ihrer Mandantschaft der Format Koch + Co. GmbH im Einzelnen folgende Einwendungen vor:

1.

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der gewählten Verfahrensart. Nach ihrer Einschätzung dürfte § 9 Abs. 2a BauGB im vorliegenden Fall keine Anwendung finden. Stattdessen müsste ein "normaler" Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung aufgestellt werden.

2.

Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen insbesondere hinsichtlich der Einhaltung des in § 1 Abs. 7 BauGB geregelten Abwägungsgebotes.

a)

Das Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat oder in sie Belange nicht eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge in sie hätten eingestellt werden müssen.

Werden vorhandene Nutzungen auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist nach der Rechtsprechung regelmäßig zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Denn die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann und dass dem Bestandsschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommen kann. Bei einem Einsatz des Planungsinstrumentes des § 9 Abs. 2a BauGB kommt es insoweit in Betracht, vorhandenen Nutzungen durch räumlich begrenzte Sonderregelungen für ihren Standort auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zuzugestehen. Zwar muss eine Absicherung vorhandener, künftig unzulässiger Nutzungen nicht in jedem Falle erfolgen. Ob eine dies ausschließende textliche Festsetzung abwägungsfehlerfrei ist oder ob dabei der Schutz des Eigentums seiner Bedeutung entsprechend gewichtet ist, beurteilt sich nach der jeweiligen Situation des Einzelfalles. Maßgeblich ist, ob im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen,

vgl. OVG Münster, Urteil vom 30.10.2015 -7 A 2621/13 -; Sächsisches OVG, Urteil vom 09.02.2016 1 A 415/13v -; jeweils mit weiteren Nachweisen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

b)

Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Bebauungsplan darauf, den vorhandenen Bestand festzuschreiben und Nutzungsänderungen oder Erweiterungen in Bezug auf Einzelhandel generell auszuschließen. Mit den berechtigten Erweiterungsinteressen der betroffenen Grundstückseigentümer setzt sich der Begründungsentwurf nicht wirklich auseinander. Diese Interessen sind jedoch evident und auch schutzbedürftig. Denn die vorliegende Planung führt nicht nur dazu, dass bei Wegfall eines Nutzers die Fläche nicht mehr für eine andere Einzelhandelsnutzung zur Verfügung steht, sondern sie hindert den bestehenden Nutzer auch daran, notwendige Marktanpassungsmaßnahmen durchzuführen, sobald damit eine - wenn auch nur geringfügige - Vergrößerung der Verkaufsfläche verbunden ist.

Eine solche Regelung, die den Eigentümergebrauch unabhängig von dem Nachweis tatsächlicher Auswirkungen der betroffenen Nutzungen auf die durch § 9 Abs. 2a BauGB geschützten Belange einschränkt, ist weder nach dem Landesentwicklungsplan, noch zum Schutz angrenzender zentraler Versorgungsbereiche unter dem Aspekt des Beeinträchtigungsverbot geboten.

Es wird daher angeregt, generell den im Plangebiet angesiedelten vorhandenen Einzelhandelsbetrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit zur Sicherstellung der notwendigen Maßnahmen zur Marktanpassung zur Verfügung zu stellen.

c)

Der Bebauungsplanentwurf enthält unter B I (Seite 8) der Planbegründung eine Auflistung des im Plangebiet vorhandenen Bestandes. Dies ist im Sinne einer sachgerechten Erfassung der durch die Planung betroffenen Belange zweifellos zu begrüßen.

Die Aufstellung ist indes fehlerhaft. Bezogen auf den bestehenden ALDI-Markt (Kirchhellener Straße 140a) ist zu vermerken, dass dieser bereits bei erstmaliger Errichtung eine Verkaufsfläche von 847 m² aufwies. Nach der genehmigten Erweiterung des ALDI-Marktes beträgt die genehmigte Verkaufsfläche nunmehr nicht wie im Bebauungsplanentwurf angegeben 847 m² sondern 934,55 m². Insoweit geht der Bebauungsplan von unzutreffenden Annahmen aus.

Auch die bestehende Größenordnung entspricht allerdings nicht mehr dem langfristigen Bedarf des Betreibers ALDI. Gewandelte Anforderungen an die Warenpräsentation und die Sortimentstiefe auch bei Lebensmittel-Discountern gerade auch im Frischbereich führen zu einem zusätzlichen Flächenbedarf. Konkret besteht bei der Firma ALDI der Wunsch einer nochmaligen Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.345 m². Eine solche Erweiterungsoption könnte eine langfristige Garantie für diesen Standort darstellen und damit nicht zuletzt zu einer Rechtfertigung der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten weiterer Grundstücke ihrer Mandantin im Plangebiet beitragen. Es wird daher angeregt, für den bestehenden ALDI-Markt eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit im Bebauungsplan vorzusehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ihre Mandantin ihre Absicht, im Plangebiet einen REWE-Lebensmittelmarkt anzusiedeln, inzwischen aufgegeben hat. Die mit der Vergrößerung des ALDI-Marktes verbundenen zusätzlichen Verkaufsflächen führen nur zu marginalen Auswirkungen im benachbarten zentralen Versorgungsbereichen, zumal Kaufkraftverschiebungen am ehesten bei den systemgleichen Wettbewerbern, also bei anderen Lebensmittel-Discountern zu erwarten sind.

Der Landesentwicklungsplan steht dem, wie bereits erwähnt, nicht entgegen, da es sich hier um einen Bestandsstandort handelt (vgl. Ziffer 6.6-7 LEP NRW).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

d)

Ein weiterer wesentlicher Baustein für die Entwicklung der Grundstücke ihrer Mandantin ist der auf Seite 9 der Bebauungsplanbegründung angesprochene Sportfachmarkt (Kirchhellener Straße 142).

In der Nutzungstabelle wird die aktuelle Nutzung zutreffend wiedergegeben. Richtig ist auch, dass der Sportlagerverkauf sich in den zurückliegenden Jahren immer weiter verkleinert hat. Der Bebauungsplan geht jedoch zu Unrecht davon aus, dass ein Expansionsbedarf nicht erkennbar ist und "aus diesen Gründen" auch Verkaufsflächenenerweiterungen geringfügiger Art nicht für erforderlich gehalten werden und daher ausgeschlossen werden sollen.

Tatsächlich strebt ihre Mandantin die Reaktivierung des Sportfachmarktes auf einer Fläche von insgesamt 1.750 m² bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² an. Dies ist erforderlich, um gerade im Hinblick auf die geplante Beschränkung der Nutzungen im Plangebiet auch eine längerfristige Bestandssicherung für diesen Grundstücksteil zu gewährleisten. Es wird daher angeregt, im Bebauungsplan eine Festsetzung dahingehend aufzunehmen, dass der bestehende Sportfachmarkt auf seine ursprünglich genehmigte Größe wieder errichtet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:

Nach § 9 Abs. 2a 1. Halbsatz und Satz 2 BauGB „kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen.“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 715 B soll die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden und besonderen Bedeutung für die Stadtentwicklung insgesamt gestärkt werden (Zentrenstärkung). In der Rechtsprechung wird die Stärkung der gemeindlichen Versorgungszentren als tragfähiges städtebauliches Ziel zur Unterstützung der Innenentwicklung anerkannt, das auch den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels rechtfertigen kann. U. a. zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt am 26.05.2008 auch ein Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes sind auch die für Oberhausen gültigen zentren-relevanten Sortimente bestimmt worden. Die Planungsziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (u. a. Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche zur Zentrenstärkung) werden mit dem Bebauungsplan Nr. 715 B umgesetzt.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.03.2013 (BVerwG 4 CN 6.11) „gilt der dargelegte Maßstab, nach dem es darauf ankommt, ob der festgesetzte Einzelhandelsausschluss geeignet ist, das vom Plangeber ins Auge gefasste städtebauliche Ziel zu fördern. Davon ist grundsätzlich auszugehen, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Denn auch bei der Verfolgung des Ziels der Stärkung von Versorgungszentren geht es nicht um punktuelle Abwehr konkreter Gefahren, sondern um planerische Lenkung und mithin eine längerfristige Beeinflussung der Entwicklung, die bereits durch den Ausschluss der für die Zentren konstitutiven Sortimente an anderer Stelle bewirkt wird.“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Soweit ein Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, 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 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen“.

Der Bebauungsplan Nr. 715 B wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt und schließt nunmehr unter Berücksichtigung des Bestandes lediglich feindifferenzierte Einzelhandelsnutzungen aus. Im Übrigen haben sich Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB (Orientierung an der Umgebungsbebauung) zu richten. Mit dem Bebauungsplan werden insofern keinerlei Vorhaben begründet, die bereits schon heute nach § 34 BauGB zulässig wären. Damit wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Auch bestehen nach einer Prüfung der Unteren Landschafts-/ Naturschutzbehörde keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Zur Durchsetzung der Planungsziele und damit zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a i. V. mit § 13 BauGB deshalb ein rechtmäßiges Instrumentarium und das Verfahren nicht zu beanstanden.

Zu 2. a) und b):

Den Ausführungen der Einwender wird gefolgt. Die Interessen der Eigentümerin sollen im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans stärker gewichtet werden, soweit dies im Einklang mit den Planungszielen und dem Einzelhandelskonzept möglich ist.

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

Auch wird eine Erweiterung des ALDI-Marktes als bedeutsamer Nahversorger mit Lebensmitteln um 400 m² Verkaufsfläche eingeräumt (siehe auch Abwägung zu 2 c)).

Aufgrund der zugestandenen Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes und um die Planungsziele des Bebauungsplans nicht zu gefährden, werden für den Drogeriefachmarkt (+9 m²), den Tankstellenshop (+9 m²) und die Bäckereiverkaufsstelle (+1 m²) lediglich geringfügige Erweiterungsoptionen zugestanden. Der dm-Drogeriefachmarkt ist als „Maxi-Filiale“ mit einer Verkaufsfläche von rund 691 m² im April 2014 eröffnet worden. Die Shell-Tankstelle mit Shop (Verkaufsfläche 91 m²) im November 2014. Auch die Bäckerei-verkaufsstelle mit Bistro und Drive-in (Verkaufsfläche 189 m²) ist erst 8 Jahre alt. Alle genannten Betriebe verfügen mit den eingeräumten Verkaufsflächen über marktübliche und wettbewerbsfähige Größen. Weitergehende Erweiterungen der Verkaufsflächen als die oben genannten sind auch aus diesem Grund nicht vorgesehen. Da der Getränkemarkt sich mit 799 m² Verkaufsfläche unmittelbar an der Schwelle zur Großflächigkeit befindet und weil er damit über eine markttaugliche Größe verfügt, wird für ihn keine Erweiterung der Verkaufsfläche zugelassen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der vorhandene Sportfachmarkt bietet aktuell auf rund 711 m² genehmigter Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente (Sportartikel inkl. Bekleidung und Schuhe) an. Da das Plangebiet deutlich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, wird im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und den Planungszielen des Bebauungsplans keine Erweiterung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten eingeräumt (siehe auch Abwägung zu 2 d)).

Zu 2. c):

Aufgrund des Einwandes vom 20.02.2017 ist die Genehmigungssituation im Plangebiet durch die Bauordnungsbehörde umfassend überprüft worden. Dabei hat sich herausgestellt, dass der ALDI-Markt aktuell über eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 945 m² verfügt. Die Bestandsliste in der Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Auch wird dem Wunsch nach einer Erweiterung des ALDI-Marktes um 400 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 1345 m² Verkaufsfläche stattgegeben. Wie in der vorgebrachten Stellungnahme zutreffend geschildert, nehmen die Discounter mittlerweile verstärkt Änderungen ihrer Warenpräsentation und Sortimentstiefe, gerade auch im Frischebereich, vor. Ziel ist sicherlich u. a. keine weiteren Marktanteile an z. B. die Vollsortimenter, die in jüngerer Vergangenheit eine starke Expansionsstrategie verfolgt haben, zu verlieren und ihre jeweiligen Standorte zu sichern.

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

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

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

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

Eine Rechtsprechung oder Erlasse zum Einzelhandel zur Konkretisierung der „Geringfügigkeit“ bestehen nicht. Städtebauliche Auswirkungen oder eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sind mit der Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes gemäß der o. g. Auswirkungsanalyse nicht verbunden. Das nach den Ausführungen des LEP NRW wichtigste Kriterium für eine mögliche Erweiterung ist demnach erfüllt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

Mit der festgelegten Möglichkeit auf maximal 135 m² Verkaufsfläche (entspricht 10 % der Gesamtverkaufsfläche) zentrenrelevante Randsortimente anbieten zu dürfen, wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die heute üblichen Lebensmittelmärkte periodische Aktionswaren aus diesem Sortiment in der ausgewiesenen Größenordnung anbieten.

Zu 2. d):

Bei der Überprüfung der Genehmigungssituation im Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde wurde festgestellt, dass seinerzeit statt einer Verkaufsfläche von 1562 m² eine Lagerfläche in dieser Größenordnung genehmigt wurde. Insofern handelt es sich bei der Angabe in der Bestandsliste der Begründung um einen Fehler. In der überarbeiteten Fassung der Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden nunmehr ausschließlich die zuletzt genehmigten Nutzungen aufgeführt. Danach ist im Jahre 2016 für den Sportfachmarkt eine Verkaufsfläche von rund 711 m² genehmigt worden.

Der Sportfachmarkt bietet ausschließlich zentrenrelevante Sortimente (Sportartikel inkl. Bekleidung und Schuhe) an. Die mit 146 m² ebenfalls im Jahre 2016 genehmigte Skiwerkstatt ist nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

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

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten *Sportgroßgeräte und/oder Fahrräder* zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2 c)). Sollte der Sportfachmarkt damit jedoch die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, richtet sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine entsprechende Auswirkungsanalyse wäre dann im Rahmen eines späteren Bau-/Nutzungsänderungsantrages vorzulegen.

IX. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem überarbeiten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 B und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 2a und § 13 sowie § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von drei Wochen;
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 2a 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 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 715 B - 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 B 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 zentren-relevanten 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 zentren-relevanten 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 B nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a 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 B Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht textlich den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet vor. Abweichend von dieser Festsetzung werden ausnahmsweise die vorhandenen Nahversorgungsbetriebe und die vorhandene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente des Sportfachmarktes im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept und unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumschutzes planungsrechtlich gesichert. Für einige Nahversorgungsbetriebe wird außerdem eine näher definierte Erweiterung der Verkaufsfläche eingeräumt. Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden, soweit nicht zur Sicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe erforderlich, textlich nicht beschränkt bzw. ausgeschlossen.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2832-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

970

971 **Anlagen**

972

973 Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

974

975 Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

976

977 Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

978

979 Die umfangreichen Anlagen 2 und 3 sowie das Gutachten zum Einzelhandelskonzept werden aus
 980 Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie
 981 liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über das Rats-
 982 informationssystem ALLRIS bzw. unter

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

984

985