

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 beigelegt 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 Frischerebereich 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 beigelegt. 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 715 B

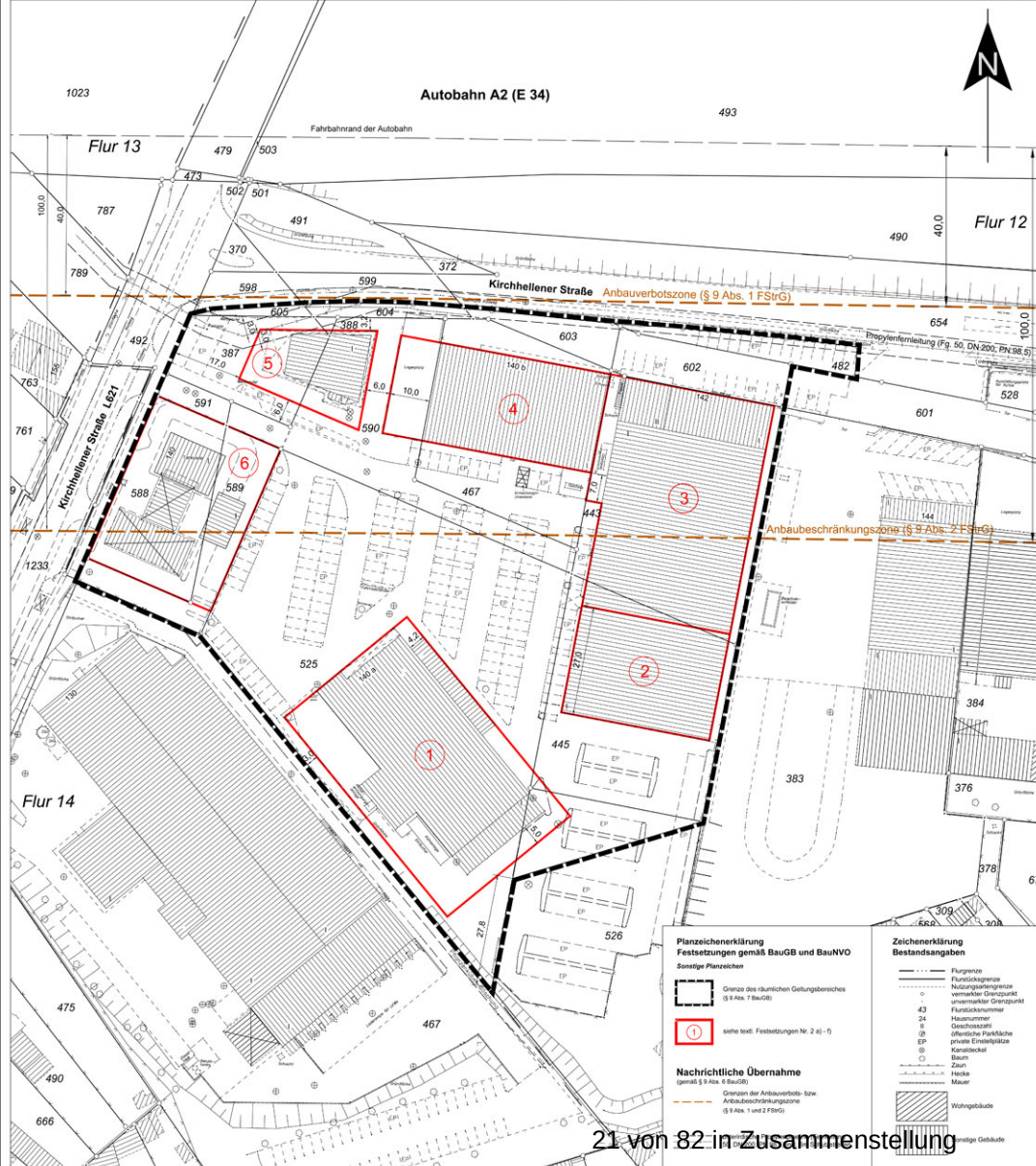


**Kirchhellener Straße /
Hirschstraße**
(gemäß § 9 Abs. 2a i.V. mit § 13 BauGB)

Stadtgemeinde Oberhausen

**Gemarkung Sterkrade
Maßstab 1:500**

Am 15.10.2014 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1), § 9 (2a) und § 13 des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen. Oberhausen, 18.08.2017 Der Oberbürgermeister i.V.	Die Übereinstimmung der Bestandsanlagen mit dem Legenschaftskriterium und der richtigen Darstellung des gegenwärtigen rechtlichen Zustandes wird bescheinigt. Oberhausen, 18.08.2017 Der Oberbürgermeister i.V.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Oberhausen, 18.08.2017 Der Oberbürgermeister i.V.	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 4a (2) i.V. mit § 9 (2a) und § 13 sowie § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.08.2017 bis zum 18.08.2017 erlassen öffentlich ausliegen. Oberhausen, 18.08.2017 Der Oberbürgermeister i.V.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 18.08.2017 gemäß § 10 (2) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan im Bereich § 4 Baugesetzbuch, Wohnungswesen, Denkmalschutz, Technische Rathaus, Straßen, Bahnhöfe, etc. Zonen Nr. A 104, während der Öffnungszeiten zu jedem Anlauf öffentlich ausliegt, erhalten bekannt gemacht werden. Oberhausen, 18.08.2017 Der Oberbürgermeister i.V.
Angefertigt: Oberhausen, 18.08.2017 Beigeordnete	Für die städtebauliche Planung: Oberhausen, 18.08.2017 Beigeordnete	Bereitschalter Geodaten, Vermessung und Kataster: Oberhausen, 18.08.2017 Beigeordnete	Bereitschalter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz: Oberhausen, 18.08.2017 Beigeordnete	Bereitschalter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz: Oberhausen, 18.08.2017 Beigeordnete
				Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB), § 4, § 9 (2a) vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnungsverordnung (BauAO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.09.2013 (BGBl. I S. 1548), Planungsverordnung (PlanVO) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Landesbauordnung NRW (LBO) vom 08.06.2018, Bundesbauordnung (BBauO) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.05.2015 (BGBl. I S. 1474).



Textliche Festsetzungen 1. Innerhalb des Planungsbereichs sind, soweit nicht durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen 2 a) - f) abweichend geregelt, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Dienstleistungen mit Verkaufsfunktion für den Verkauf an jeden Verbraucher mit der für Oberhausen nachhergeordneten Sortimente (nachfolgend a)) oder zentrenrelevanten (nachfolgend b)) Sortimenten nicht zulässig. Mitglied ist dabei das vom Rat der Stadt am 28.05.2009 beschlossene Einzelhandelskonzept Oberhausen (Drucksaat Nr. B/14/2013-01 samt Anlagen) und die dabei aufgeführte Festlegung nachhergeordneten Sortimente und zentrenrelevanter Sortimente (Ziffer 2 der Bestandsanträge). a) Nachhergeordnete Sortimente • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren), Getränke • Reformwaren • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika, Sanitärwaren • Schreibwaren • Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher • Briefmarken, Schabdruck b) Zentrenrelevante Sortimente • Tiere, Zoofutik, Tierpflegemittel, Tierhaltung • Spielwaren • Bastiarmittel • Bekleidung (Oberbekleidung, Wäsche, Kirschwaren, Woll-, Kurwaren) Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Modewaren, inkl. Hülle, Accessoires und Schuhe, Orthopädie • Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportkleidung und Fahrräder) • Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Bettwaren) • Haushaltswaren (Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel) • Einrichtungszubehör • Kunstgewerbe, Antiquitäten • Uhren, Schmuck, Silberrwaren • Foto (Fotografie, Videokameras, Fotoalbum u.s.) • Spielzeug • Musikalienhandel • Unterhaltungselektronik (Braune Ware wie z.B. Radio-, TV- und Videogeräte, Ton und Bildträger) • Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte) • Computer, Geräte der Telekommunikation § 1 Abs. 2a BauGB, § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauGB 2. Ausweisung ist abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 1 a) innerhalb des mit der Kennziffer 1 umrandeten Teilbereichs ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamterverkaufsfäche von max. 1345 m² und den nachhergeordneten Sortimenten • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren) sowie Getränke zulässig Nachhergeordnete- und zentrenrelevante (Liste a, textl. Festsetzung Nr. 1) sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis zu max. 20 % der Verkaufsfäche zulässig. Dabei darf das zentrenrelevante Randsortiment eine Verkaufsfäche von 135 m² nicht übersteigen. Die o.g. Gesamterverkaufsfäche darf durch die Randsortimente nicht überschritten werden. b) innerhalb des mit der Kennziffer 2 umrandeten Teilbereichs ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamterverkaufsfäche von max. 700 m² und den nachhergeordneten Sortimenten • Reformwaren • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Pharmazeutika zulässig Nachhergeordnete- und zentrenrelevante (Liste a, textl. Festsetzung Nr. 1) sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis zu max. 20 % der Verkaufsfäche zulässig. Dabei darf das zentrenrelevante Randsortiment eine Verkaufsfäche von 70 m² nicht übersteigen. Die o.g. Gesamterverkaufsfäche darf durch die Randsortimente nicht überschritten werden. c) innerhalb des mit der Kennziffer 3 umrandeten Teilbereichs ein Einzelhandelsbetrieb • Sportartikel (inkl. Bekleidung und Schuhe) • Sportkleidung und Fahrräder mit dem zentrenrelevanten Sortiment zulässig Nachhergeordnete- und zentrenrelevante (Liste a, textl. Festsetzung Nr. 1) sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis zu max. 20 % der Verkaufsfäche zulässig. Dabei darf das zentrenrelevante Randsortiment eine Verkaufsfäche von 70 m² nicht übersteigen. Die o.g. Gesamterverkaufsfäche darf durch die Randsortimente nicht überschritten werden. d) innerhalb des mit der Kennziffer 4 umrandeten Teilbereichs ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamterverkaufsfäche von max. 790 m² und den nachhergeordneten Sortimenten • Getränke zulässig Nachhergeordnete- und zentrenrelevante (Liste a, textl. Festsetzung Nr. 1) sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis zu max. 10 % der Verkaufsfäche zulässig. Die o.g. Gesamterverkaufsfäche darf durch die Randsortimente nicht überschritten werden. e) innerhalb des mit der Kennziffer 5 umrandeten Teilbereichs ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamterverkaufsfäche von max. 190 m² und den nachhergeordneten Sortimenten • Backwaren (auch mit Nahrungsmitteleinzelhandel), Getränke und Zeitschriften zulässig f) innerhalb des mit der Kennziffer 6 umrandeten Teilbereichs Einzelhandel mit nachhergeordneten- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Gesamterverkaufsfäche von max. 100 m² im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer Tankstelle (sog. Tankstelleneinzelhandel) zulässig. § 1 Abs. 2a BauGB, § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauGB Kennzeichnung (gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) Der gesamte Planungsbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 116 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Befahrung des Gebietes sind möglicherweise besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Antergestellschaft in Hülle aufzunehmen. Hinweise 1. Bodendenkmäler Auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten von Bodendenkmälern ist die Unterbrechung der Arbeiten und möglicherweise besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Antergestellschaft in Hülle aufzunehmen. 2. Kampfhilfen Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfhilfen auftreten, sind die vorgesehenen Bauverfahren mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfhilfen eine völlig ausschließliche ist. Wenn der Verdacht auf Kampfhilfen besteht, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfhilfenbeobachtungsstellen über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen. 3. Anbaubeschränkungen In einer Entfernung von 40 bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 2, (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStG) a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lärmentzung, Dämmung, Gas, Rauch, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stellen den beschriebenen Anforderungen. b) sind alle Bauzustandsgutachten innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. c) bedürfen Werbemaßnahmen, Firmenname, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer strassenrechtlichen Prüfung und Zustimmung. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Straßenseiten, Beschilderungen- und Verkehrszeichen der Anschlussschleifen und die Anschlussschleifen selbst. 4. Prüfungsbereich Baumaßnahmen innerhalb des Schutzbereichs der Projektvermittlung sind mit der Evonk Technology & Infrastructure GmbH, Logistics - Pipelines, Bau 2805, 17114 Baumburg-Steile 1, 45772 Hüll auszustimmen. Die Schutzzone für Arbeiten im Bereich von Baumaßnahmen im Bereich der Projektvermittlung ist zu beachten. Sie ist als Anlage der Begründung beigefügt.



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46 042 Oberhausen

73
09.02.2017
10
10.02.2017

**Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW**

Datum: 09.02.2017
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2017 - 28
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-45122

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 715 „Kirchhellener Straße“

Ihr Schreiben vom 11.01.2017

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Franz Haniel“. 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 mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Im östlichen Teil der Bebauungsplanfläche sind in den hier vorliegenden Grubenbildern der RAG sogenannte Unstetigkeiten (geologische Störungen) dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch den o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

Evonik Technology & Infrastructure GmbH 45764 Marl

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Zimmer A010
Herrn Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

18. Januar 2017
Eingang:
Fachbereich:

18. Januar 2017

Maria Kelch
Logistics – Pipelines
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl
Telefon +49 2365 49-2564
Telefax +49 2365 49-4177
maria.kelch@evonik.com

Unser Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)
BAU 3497-0

BAU 3497-0

**Fernleitung 50, DN 200, PN 98,5 – Propylen
(Eigentümer PRG mbH & Co. KG)**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 715 – Kirchhellener Str. /
Hirschstr.**

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes tangiert die von uns
betreute o. g. Fernleitung.

Wir, die Evonik Technology & Infrastructure GmbH, sind mit der Be-
triebsführung durch den Betreiber der Rohrfernleitung beauftragt.

Die Fernleitung verläuft in einem 6 m breiten, rechtlich gesicherten
Schutzstreifen, in dem ohne vorherige Abstimmung ein absolutes
Bau- und Einwirkungsverbot besteht.

Wir bitten, den Leitungs- und Schutzstreifenverlauf im Bebauungs-
plan darzustellen und im Textteil mit Hinweis auf die geltenden,
aus der beigefügten Schutzanweisung zu entnehmenden, Nut-
zungseinschränkungen zu erwähnen.

Der anliegende Lageplan zeigt die Lage der Rohrfernleitung zum
Zeitpunkt der Verlegung.

Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Rellinghauser Straße 1-11
45128 Essen
Telefon +49 201 177-01
Telefax +49 201 177-3475
www.evonik.de

Aufsichtsrat
Thomas Wessel, Vorsitzender
Geschäftsführung
Gregor Hetzke, Vorsitzender
Dr. Clemens Immanuel Herberg,
Stefan Behrens

Sitz der Gesellschaft ist Essen
Registergericht
Amtsgericht Essen
Handelsregister B 25884

Der 6 m breite Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenso ist das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher nicht gestattet.

Ausweisung von Kompensations- oder Ausgleichsflächen im Schutzstreifen wird nicht zugestimmt.

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

Zu Ihrer Information erhalten Sie beiliegend den Freistellungsvermerk sowie unsere „Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH“, die Bestandteil dieser Stellungnahme ist.

Im Übrigen verweisen wir auf den bereits geführten Schriftverkehr vom 27.11.2015 und 24.03.2016 (teilweise Aufhebung Bpl. 059 – Kirchhellener Str./Hirschstr.).

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

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Evonik Technology & Infrastructure GmbH

i.A. Droste
Droste

1.17. Kelch
Kelch

Anlagen

1 Lageplan A4, M 1:2.500

Freistellungsvermerk

Schutzanweisung



Freistellungsvermerk

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg zwischen den oberirdischen Markierungspfählen verlaufen werden.

Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen.

Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von Evonik Technology & Infrastructure GmbH betreuten Fernleitungen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netzbetreiber gerechnet werden muss, bei denen weiter Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig.

Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Logistics – Pipelines

Schutzanweisung

**für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitun-
gen im Betreuungsbereich der Evonik
Technology & Infrastructure GmbH**

Stand: August 2016

Übersicht

	Seite
Einleitung	
1. Allgemeines	3
2. Meldung von Arbeiten im Schutzstreifen	4
3. Arbeitsbeginn	5
4. Lage der Rohrfernleitungen	5
5. Arbeiten im Schutzstreifen der Rohrfernleitungen	6
6. Kathodischer Korrosionsschutz	9
7. Hochspannungsfreileitungen	10
8. Schadensbehebung und Kostentragung	10
9. Weitergehende Auflagen	10

Anlage:

- Anerkennung der Bedingungen
- Muster - Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen von Rohrfernleitungen

1. Allgemeines

1.1 Die Evonik Industries AG mit Hauptsitz in Essen ist eines der weltweit führenden Unternehmen der Spezialchemie. Im Jahr 2007 entstand mit der Evonik Industries AG ein Industriekonzern mit den Geschäftsfeldern Chemie, Energie und Immobilien.

Die Gesamtlänge der durch den Bereich Pipelines der Evonik Technology & Infrastructure GmbH betreuten Rohrfernleitungen verschiedener Betreiber beträgt ca. 2.000 km.

Der Fernleitungsbetrieb arbeitet im Auftrag folgender Betreibergesellschaften:

AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
ARG mbH & Co. KG
BASF SE
Covestro AG
Eneco Gasspeicher B. V.
EPS Ethylen-Pipeline Süd GmbH & Co. KG
Evonik Technology & Infrastructure GmbH
INEOS Solvents Germany GmbH
K + S Kali GmbH
NUON Epe Gasspeicher GmbH
OXEA Infrastruktur GmbH & Co. KG
PRG Propylenpipeline Ruhr GmbH & Co. KG
RWE Gasspeicher GmbH
TanQuid GmbH & Co. KG
Westgas GmbH

1.2 Die hier betroffenen Rohrfernleitungsanlagen sind in der Regel mehrere Kilometer lange, meist unterirdisch verlaufende Rohrleitungen aus Stahl, in denen unter Hochdruck verschiedenste Produkte wie brennbare Gase, druckverflüssigte Gase, brennbare Flüssigkeiten, Sauerstoff, Stickstoff und Salzsole befördert werden. Die Stahlrohre sind zum Schutz mit Bitumen, Polyethylen (PE) oder vergleichbaren Materialien umhüllt. Im direkten Umfeld der Rohrfernleitungen befinden sich meist Steuerkabel sowie diverses Zubehör (z. B. Markierungspfähle, Schieberkappen, Messkabel, Sensorschläuche, Vermessungssteine, Fundamente etc.). In regelmäßigen Abständen sind Absperrstationen angeordnet, die mit verschiedenen Armaturen zur Bedienung ausgestattet sind. Die oberirdischen Absperrstationen sind eingezäunt.

1.3 Die Betriebsführung der Rohrfernleitungen durch den Bereich Pipelines erfolgt auf Grundlage der gültigen Gesetze und Verordnungen sowie der zugehörigen technischen Regeln. Hier sind insbesondere die Rohrfernleitungsverordnung (RohrFltgV) mit den Technischen Regeln für Rohrfernleitungen (TRFL) und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) anzuführen.

[Auszüge aus der „Technische Regel für Rohrfernleitungsanlagen (TRFL)“]

3.3.1 Verlegung in Schutzstreifen

Die Rohrfernleitung ist zur Sicherung ihres Bestands und ihres Betriebs in einem Schutzstreifen, der außerdem eine Wartung der Rohrfernleitung ermöglichen muss, zu verlegen.

3.3.5 Schutz der Rohrfernleitung bei Nutzung des Schutzstreifens

Es muss sichergestellt sein, dass die Rohrfernleitung durch die im Schutzstreifen zulässige Nutzung nicht gefährdet wird. Dazu ist der Schutzstreifen von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs, der die Sicherheit der Rohrfernleitung beeinträchtigen kann, freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden, wenn sie den Schutzzwecken ... entgegenstehen.]

1.4 Die Beschädigung einer Rohrfernleitung kann zu erheblichen Gefährdungen des Umfeldes, des Baustellenpersonals und Umweltbelastungen führen. Daher muss jeder, der Arbeiten ausführt, die die Sicherheit der Rohrfernleitungsanlage beeinträchtigen können, mit äußerster Vorsicht vorgehen und besonders im Interesse der Anlagensicherheit, des Umweltschutzes und der Arbeitssicherheit die in dieser Schutzanweisung und den ggf. zugehörigen Dokumenten (z. B. Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen von Rohrfernleitungen) enthaltenen Hinweise und Auflagen beachten.

1.5 Die Rohrfernleitungen sind meist unterirdisch einzeln oder gebündelt in Schutzstreifen trassiert, die in der Regel eine Breite von 4 bis 10 m für die Einzelleitung aufweisen und durch Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch des jeweiligen Grundstückes gesichert sind. Diese Schutzanweisung gilt für alle Arbeiten im Bereich der Schutzstreifen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sowie auch für Arbeiten außerhalb der Schutzstreifen, wenn diese auf den Schutzstreifen einwirken können. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob diese Arbeiten (z. B. Rammarbeiten, Bohrungen, Spülbohrungen, Sprengungen etc.) negative Auswirkungen auf die durch den Bereich Pipelines betreuten Rohrfernleitungen haben können.

Die Übersendung dieser Schutzanweisung und die Rücksendung der Bestätigung gilt weder als Bau- noch als Arbeitserlaubnis!

1.6 Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Bestand oder die Zugänglichkeit der Rohrfernleitungen und des Zubehörs gefährden. Dazu gehören z. B. die Errichtung von Baulichkeiten, das Anlegen von Gartenteichen, Biotopen und Anpflanzungen sowie die Durchführung jeglicher Maßnahmen, die geeignet sind die Sicherheit der Rohrfernleitungsanlage zu gefährden.

1.7 Zum Schutz gegen externe Beschädigungen werden die Rohrfernleitungen u. a. in regelmäßigen Abständen durch Begehung/Befahrung der Trasse und/oder durch Hubschrauber-Befliegung der Trasse überwacht.

1.8 Alle Arbeiten, die die Sicherheit der Rohrfernleitungsanlage beeinträchtigen können, insbesondere Bauaktivitäten, Erdarbeiten und Einsätze von Baumaschinen im Schutzstreifen, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Fernleitungsbetriebes.

2. Meldung von Arbeiten im Schutzstreifen

2.1 Aus grundsätzlichen Schutzerwägungen und gemäß DIN 18300 (VOB Teil C), dem DVGW-Arbeitsblatt GW 315 sowie den einschlägigen Unfallverhütungs- bzw. Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ergibt sich eine Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht des Ausführenden einer Baumaßnahme.

2.2 Beabsichtigte Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Rohrfernleitungen müssen rechtzeitig, mindestens 20 Werktage vor Baubeginn, schriftlich beantragt werden. Dem Antrag sind neben einer detaillierten Baubeschreibung und dem geplanten Terminablauf auch Übersichts- und Detailpläne (Lage-, Schnitt- und Höhenpläne) beizufügen.

Der Antrag ist zu richten

per E-Mail an: fernleitungsauskunft@evonik.com

oder per Post

bei Bauvorhaben in Nordrhein-Westfalen an:

Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Logistics - Pipelines
Bau 2605, PB 11
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

bei Bauvorhaben in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen an:

Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Logistics - Pipelines
Gebäude G 1
Im Pfaffenwinkel 6
67547 Worms

In dringenden Ausnahmefällen ist eine telefonische Benachrichtigung bzw. die Kontaktaufnahme per Telefax möglich.

Telefon: (0 23 65) 49 - 20 83
Telefax: (0 23 65) 49 - 41 77

Telefon: (0 62 41) 40 2 - 70 95
Telefax: (0 62 41) 40 2 - 57 80

Nach Dienstschluss: (0 23 65) 49 – 01
Stichwort: „Bereitschaftsdienst Logistics - Pipelines“

3. Arbeitsbeginn

3.1 In jedem Einzelfall bedürfen sämtliche Arbeiten im Schutzstreifenbereich der schriftlichen Genehmigung der jeweils zuständigen Betreibergesellschaft/en. Die Genehmigung ist beim Bereich Pipelines zu beantragen.

3.2 Vorbehaltlich der technischen Abstimmungen wird das Einverständnis zur Inanspruchnahme des Schutzstreifens nur unter der Bedingung abgegeben, dass die anliegende Empfangsbestätigung dieser Schutzanweisung rechtsverbindlich vom Antragsteller unterschrieben beim Bereich Pipelines eingeht. Ggf. sind weitere Vereinbarungen bzw. Verträge vor Durchführung der Maßnahme abzuschließen. Bei Abweichungen von der geplanten und abgestimmten Bauplanung ist unverzüglich das erneute Einverständnis der betroffenen Betreibergesellschaft über den Bereich Pipelines einzuholen.

3.3 Vor Arbeitsbeginn wird durch den Bereich Pipelines der Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen von Rohrfernleitungen (BHF 130) ausgestellt. Dieser ist durch den Antragsteller, in jedem Fall aber vom Ausführenden, zu unterzeichnen. In diesem Erlaubnisschein sind weitergehende Details/Auflagen zur Arbeitsausführung der jeweiligen Maßnahme aufgeführt und geregelt.

3.4 Der Arbeitsbeginn ist mindestens 5 Werktage zuvor mit Datum und Uhrzeit schriftlich mitzuteilen.

4. Lage der Rohrfernleitung

4.1 Auf Wunsch werden Bestandspläne zur Verfügung gestellt. Diese Pläne dürfen ohne Genehmigung des Bereiches Pipelines nicht an Dritte weitergegeben werden.

4.2 Die ausgehändigten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass sich während der Bauphase immer die übergebenen Planunterlagen vor Ort befinden.

4.3 Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe/Überdeckung unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge Bergbau- oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

Des Weiteren ergeben sich die Leitungsrechte aus der tatsächlichen Lage der Rohrfernleitungsachsen und des darauf bezogenen Schutzstreifens in der Örtlichkeit.

4.4 Durch Abgreifen aus den Planunterlagen gewonnene Maße gelten nicht als verbindliche Maßangaben.

4.5 Es ist zu beachten, dass die erdverlegten Leitungen nicht zwingend geradlinig verlegt sind und nicht auf dem kürzesten Weg zwischen den oberirdischen Markierungspfählen verlaufen. Diese dienen nur der ungefähren Orientierung und stehen nicht immer unmittelbar auf den Rohrfernleitungen. Die ersichtliche Flucht zwischen den Markierungspfählen entspricht daher ggf. nicht dem tatsächlichen Rohrfernleitungsverlauf. Einige Rohrfernleitungs-Markierungspfähle haben Hinweisschilder, die Vorläufergesellschaften der Evonik Technology & Infrastructure GmbH, z. B. Hüls AG bzw. Infracor GmbH als Gesellschaft ausweisen.

4.6 Die erdverlegten Leitungen haben im Allgemeinen eine Erddeckung von ca. 1 m. Im Schutzstreifen mitverlegte Kabel haben oft eine geringere Erddeckung (ca. 0,60 bis 0,80 m). Die Steuer- und Messkabel können sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken.

4.7 Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze in Handschachtung etc.) festzustellen.

4.8 Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die vom Bereich Pipelines betreuten Rohrfernleitungen. Vielfach sind Neuverlegungen von Fremdleitungen/-anlagen in den Plänen nicht vermerkt, so dass ggf. noch mit Fremdleitungen/-anlagen anderer Betreiber (z. B. BP, NWO, RMR, OGE, Telekom, Stadtwerke etc.) gerechnet werden muss, bei denen durch den Antragsteller weitere Auskünfte einzuholen sind. Die ggf. in den Planunterlagen dargestellten Leitungen Dritter sind nachrichtlich übernommen und entbinden nicht von der Verpflichtung, weitere Planauskünfte einzuholen.

5. Arbeiten im Schutzstreifen der Rohrfernleitungen

5.1 Sämtliche zur Durchführung der Maßnahme notwendigen Genehmigungen (öffentlich-rechtliche, privatrechtliche), die die Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Rohrfernleitungen betreffen, müssen vor Beginn der Arbeiten vorliegen. Die dort aufgeführten Auflagen sind zusätzlich zu den vom Bereich Pipelines erteilten Auflagen einzuhalten.

5.2 Bauarbeiten im Bereich der Leitungen dürfen nur von Firmen mit einer fachkundigen Aufsicht ausgeführt werden. Bei der Bauausführung ist besonders die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften (BGV, arbeitsmedizinische Regeln etc.) zu berücksichtigen.

5.3 Diese Schutzanweisung, der Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen der Rohrfernleitungsanlage (BHF 130) inkl. Anlagen, Rufnummern für Notfälle sowie die oben erwähnten Bestandspläne sind auf der Baustelle ständig vorzuhalten. Der verantwortlich Ausführende (z. B. Bauleiter, Polier) hat allen Mitarbeitern den Inhalt bekannt zu geben und sie maßnahmengerecht zu unterweisen.

5.4 Teilweise befinden sich die Rohrfernleitungen auf dem Werksgelände angeschlossener Betriebe. Für die dort durchzuführenden Arbeiten ist zu berücksichtigen, dass die standortspezifischen Sicherheitsunterweisungen durchgeführt und die benötigten Freigabescheine eingeholt werden müssen. Erteilte Auflagen sind einzuhalten.

5.5 Im Bedarfsfall wird der Bereich Pipelines die Rohrfernleitungen in der Örtlichkeit oberirdisch kennzeichnen. Ggf. wird eine Bauaufsicht zur Beobachtung der Arbeiten im Schutzstreifen abgestellt. Diese Arbeiten sind kostenpflichtig, es sei denn, es wurden andere Vereinbarungen getroffen.

5.6 Baulichkeiten dürfen im Schutzstreifen der Leitungen grundsätzlich nicht errichtet werden. Sollen öffentliche Straßen, Zufahrten, Parkplätze etc. im Schutzstreifen der Leitungen angelegt oder die Geländeoberfläche mit einer gasundurchlässigen Oberfläche versehen werden, sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen von Fall zu Fall vorher festzulegen. In Abhängigkeit von dem Umfang der im Schutzstreifen durchzuführenden Maßnahmen kann es erforderlich sein, einen unabhängigen Sachverständigen des TÜV zur Beurteilung der Rohrfernleitungssicherheit zu hören.

5.7 Das Einrichten der Baustelle, eventuelle Materiallagerungen sowie das Abstellen von benötigten Baufahrzeugen im Schutzstreifenbereich bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Bereiches Pipelines.

5.8 Die im Bergbaueinflussbereich vorhandenen geodätischen Messpunkte sind im Baustellenbereich so zu sichern, dass sie nicht überfahren oder beschädigt werden. Im Falle einer notwendigen Wiederherstellung und Neuvermessung geht dieses zu Lasten des Maßnahmenträgers.

5.9 Markierungspfähle, Riechrohre etc. dürfen ohne Zustimmung des Bereiches Pipelines nicht entfernt oder versetzt werden. Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Leitung gehörenden Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Flucht- und Rettungswege sind freizuhalten.

5.10 Das Befahren des Schutzstreifenbereiches außerhalb befestigter öffentlicher Straßen und Wege ist nur mit Genehmigung durch den Bereich Pipelines und ggf. mit besonderen Sicherheitsmaßnahmen (z. B. Anlegen einer Baustraße, Auslegen von Baggermatten etc.) gestattet. Die Sicherheitsmaßnahmen werden durch den Bereich Pipelines festgelegt.

In der Regel kann der Schutzstreifen nach Genehmigung durch den Bereich Pipelines mit Kettenfahrzeugen bis 7,5 t (Gesamtgewicht) überfahren werden. Radfahrzeuge sind hierbei wegen des hohen Bodendruckes ausdrücklich ausgenommen.

5.11 Die Tiefbauarbeiten zum Freilegen der Rohrfernleitungen und der Kabel dürfen in unmittelbarer Fernleitungs- und Kabelnähe nur in Handschachtung ausgeführt werden. Hackeneinsatz wird hierbei nicht zugelassen. Die Grabgefäße oder Schilde von Baggern oder anderen Erdbaumaschinen dürfen hierbei in der Regel nicht näher als 0,3 m (Leitungszone) an die Rohrfernleitungen und Kabel herangeführt werden. In Einzelfällen kann ein größerer Abstand verlangt werden.

Maschinenschachtung ist nur außerhalb der Leitungszone erlaubt und auch nur dann, wenn alle Leitungen und Kabel im Arbeitsbereich sichtbar sind.

5.12 Ein Teil der Rohrfernleitungen ist mit Dehnern in Form von Lyra- bzw. U-Bögen verlegt. Die Bögen ragen bis zu 4 m seitlich aus der Rohrleitungssachse heraus (in einigen Fällen beidseitig und auch in unterschiedlichen Höhenlagen). Beim Vergrößern von Baugruben in Längsrichtung der Trasse ist deshalb der Rohrfernleitungsverlauf in Handarbeit zu erkunden. Erst nach Kenntnis des Leitungsverlaufes kann der Boden entlang der Leitung mit Baggereinsatz ausgehoben werden. Bei Steuer- sowie Messkabeln gilt Vorgenanntes sinngemäß, da mit Kabelschleifen und wechselnder Lage des Kabels gerechnet werden muss.

5.13 Tiefbauarbeiten entlang der Leitung sind vorsichtig und gewissenhaft auszuführen. Es dürfen nur Grabgefäße mit glattem Rand, d. h. ohne Zähne, eingesetzt werden. Im Übrigen sind die einschlägigen Sicherheitsregeln für den Betrieb von Erdbaumaschinen einzuhalten.

5.14 Auf Druckkegel vorhandener Fundamente und Lasteintragsbereiche von z. B. Masten, Bäumen, Zäunen ist besonders zu achten. Diese dürfen ohne ausreichende Sicherungsmaßnahmen nicht gestört werden.

5.15 Die vorhandene Erddeckung der Rohrfernleitungen und der Kabel darf ohne Zustimmung des Bereiches Pipelines nicht verringert und auch nicht erhöht werden.

5.16 Die freitragenden Rohrlängen dürfen in der Regel 5 m, die freitragenden Kabellängen 2 m nicht überschreiten. Daher sind die Rohrfernleitungen mit Kanthölzern (mind. 10/10 cm) kraftschlüssig zu unterstützen und die Kabel entsprechend aufzuhängen.

Die gesamte freigelegte Länge der Rohrfernleitung darf ohne Sicherheitsmaßnahmen (z. B. verbleibender Erdriegel etc.) in der Regel nicht größer als 14 m sein, um ein Ausknicken zur Seite und nach oben auszuschließen. Weitergehende Auflagen zur Gewährleistung der Leitungssicherheit bleiben vorbehalten. Die freigelegten Rohrfernleitungen sind ggf. nach Aufforderung des Bereiches Pipelines zum äußeren Schutz mit Vlies und zusätzlich mit einer Holzummantelung > 25 mm Dicke zu versehen.

5.17 Wenn oberhalb oberirdisch verlaufender bzw. freigelegter erdgedeckter Rohrfernleitungen und Armaturen gearbeitet wird, sind die Rohrfernleitungen abzudecken und gegen herunterfallende Lasten und mechanische Schäden zu schützen. Diese Maßnahmen sind mit dem Bereich Pipelines abzustimmen.

5.18 Leitungen, Kanäle, Kabel etc. sollen grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens (ohne Überlappung der Schutzstreifen) parallel geführt werden. Verlegungen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen neben der behördlichen auch der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der betroffenen Gesellschaft. Gegebenenfalls wird der Abschluss eines Interessenabgrenzungsvertrages erforderlich.

5.19 Leitungen, Kanäle, Kabel etc. sollen die Rohrfernleitungen mit einem lichten Mindestabstand von 0,50 m unterkreuzen. Diese Tiefenlage soll über die gesamte Schutzstreifenbreite beibehalten werden. Der Kreuzungswinkel soll möglichst rechtwinklig sein. Der Abstand von den in den

Rohrfernleitungen vorhandenen/geplanten Einbauten (z. B. Stopfbuchsdehner, Lyra- bzw. U-Bögen etc.) und Festpunkten muss mindestens 5 m betragen. Kanäle sollen im Bereich der Leitung gasdicht ausgeführt werden. Kabel- und Revisionsschächte, Verbindungsmuffen etc. sollen außerhalb des Schutzstreifens liegen. Kabel Dritter sollen innerhalb des Schutzstreifens in gasdichten Schutzrohren verlegt werden. Leitungen, die in Ausnahmefällen oberhalb der Rohrfernleitungen kreuzen, müssen für eine freitragende Länge von mindestens 5 m bemessen sein.

5.20 Bei Kreuzungen im geschlossenen Vortrieb (Pressungen, Bohrungen, Spülungen etc.) ist eine Beschädigung der Rohrfernleitungsanlage sicher auszuschließen. Vortriebsarbeiten im Schutzstreifenbereich sind nur gesteuert und engmaschig überwacht durchzuführen. Erschütterungen und Setzungen der Rohrfernleitungsanlage sind zu vermeiden und zu überwachen. Die Regelabstände bei Kreuzungen im geschlossenen Vortrieb sind aus Sicherheitsgründen zu erhöhen. Die Vortriebsarbeiten sind in jedem Fall mit dem Bereich Pipelines detailliert abzustimmen und müssen schriftlich genehmigt werden.

Beispiel einer möglichen Auflage (abhängig von der betroffenen Rohrfernleitung und der Örtlichkeit):

- Die zu querenden Rohrfernleitungen und Kabel sind vor Beginn der Vortriebsarbeiten im Kreuzungsbereich freizulegen. Des Weiteren ist zur Überwachung des Vortriebes am Schutzstreifenrand in Vortriebsrichtung eine Baugrube mit einer Tiefe > 1 m unter Rohrleitungssohle herzustellen.
- Zusätzlich ist als mechanischer Schutz eine Stahlplatte in Vortriebsrichtung ca. 2 m vor der Fernleitungsanlage > 1 m unter Rohrsohle einzubauen.

5.21 Der Graben- und Baugrubenausbau und die damit verbundenen Abböschungen/Verbaumaßnahmen haben nach DIN 4124 zu erfolgen. Erforderlicher Verbau ist möglichst vibrationsarm einzubringen. Die Rohrfernleitungen dürfen dabei nicht als Abstützung verwendet werden. Spundungen bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch den Bereich Pipelines.

5.22 In Parallellage zu vorhandenen Rohrfernleitungen müssen Baugruben so angelegt/verfüllt werden, dass eine Lageverschiebung der Rohrfernleitungen, Kabel und Zubehör ausgeschlossen wird.

5.23 Bohrungen für Filterlanzen bzw. Brunnen für geschlossene Wasserhaltungen im Schutzstreifenbereich bedürfen der Genehmigung des Bereiches Pipelines. Durch Wasserhaltungsmaßnahmen verursachte Ausspülungen, Setzungen und Beschädigungen der Rohrfernleitungen sowie Fremdleitungen/-anlagen sind zu vermeiden.

5.24 Spund-, Bohr- und Rammarbeiten sowie Sprengungen in Leitungsnähe (auch außerhalb des Schutzstreifens) sind aus Sicherheitsgründen mit ausreichendem Zeitvorlauf vor Arbeitsbeginn mit dem Bereich Pipelines abzustimmen. Schwingungsminimierende Maßnahmen sind vorzusehen. In der Regel sind Schwingungsmessungen an der Rohrleitung zur Beurteilung der zulässigen Belastung der Rohrleitung, der Schweißverbindungen und der Umhüllung erforderlich. Die max. zulässige Schwinggeschwindigkeit wird durch den Bereich Pipelines projektbezogen festgelegt.

5.25 Verschiedene in den Rohrfernleitungen transportierte flüssige Produkte sind kälteempfindlich (ab Temperaturen < 6° Celsius) und gehen in die feste Phase über. Um den Produktfluss jederzeit gewährleisten zu können, sind in Abstimmung mit dem Bereich Pipelines Dämmmaßnahmen durch den Ausführenden vorzusehen.

5.26 Werden die Rohrfernleitungen durch Suchschachtungen zur Baurealisierung von z. B. Kreuzungen mit Versorgungsleitungen freigelegt oder wird das vorhandene Gelände dauerhaft geändert, ist die genaue Lage der Rohrfernleitungen und des Geländes inkl. Zubehör im amtlichen Koordinatensystem und auf NN einzumessen. Die Lageinformation ist nach Feststellung sofort und in abgestimmter Form (z. B. digital) an den Bereich Pipelines zu übergeben.

5.27 Das Verfüllen der Baugrube darf nur nach Abnahme der Rohrfernleitungen und Kabel (die mindestens 3 Arbeitstage vorher beim Bereich Pipelines zu beantragen ist) und nach ausdrücklicher Freigabe durch den Bereich Pipelines erfolgen.

5.28 Von den im Zuge der Baumaßnahme betroffenen Fremdleitungs- / Fremdanlagenbetreibern sind vor der Verfüllung durch den Ausführenden Abnahmen zum Nachweis der Unversehrtheit beizubringen.

5.29 Die Fernleitungs- und Kabelsicherungen, wie z. B. Kanthölzer und Aufhängungen, sind in Gänze sicher und vorsichtig zurückzubauen, so dass Beschädigungen, insbesondere an der Umhüllung der Rohrfernleitung, ausgeschlossen werden. Temporäre Markierungszeichen (z. B. Holzpflocke, Kunststoffmarker mit Bezeichnung der Rohrfernleitung) zur Kennzeichnung der Rohrfernleitung sind nach Beendigung der Maßnahme durch den Ausführenden einzusammeln und zu entsorgen.

5.30 Verfüllung innerhalb der Leitungszone (0,3 m rund um die Rohrfernleitung/Kabel):
Zur Vermeidung von Umhüllungs- und sonstigen Schäden an den vorhandenen Rohrfernleitungen/Kabeln ist die jeweilige Leitungszone mit verdichtungsfähigem, steinfreiem, nicht aggressivem sowie schadstofffreiem Boden (rundes Korn < 2 mm) lagenweise zu verfüllen und mit leichtem Verdichtungsgerät (z. B. Vibrationsstampfer Dienstgewicht bis 40 kg, kleiner Flächenrüttler bis ca. 100 kg) zu verdichten. Recyclingmaterial ist ausdrücklich nicht zugelassen. Unterhalb der Rohrfernleitungen/Kabel ist der Boden vollflächig und kraftschlüssig mit Handstampfern vorsichtig zu unterstopfen.

5.31 Verfüllung außerhalb der Leitungszone:
Im Bereich von 0,3 m bis 0,6 m Abstand zur Rohrfernleitung/Kabel darf ein Flächenrüttler (Vibrationsplatte) bis ca. 200 kg und im Abstand > 0,6 m von ca. 400 kg benutzt werden. Schwerere Verdichtungsgeräte werden im Schutzstreifenbereich nur unter bestimmten Auflagen zugelassen und sind gesondert mit dem Bereich Pipelines abzustimmen.

5.32 Der Schutzstreifen ist von Pflanzungen mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Streifen können jedoch gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Falle des Kronenschlusses behält sich der Bereich Pipelines vor, zur Gewährleistung der freien Sicht bei Flugbeobachtung die Bepflanzung zurückzuschneiden.

5.33 Aggressive Abwässer dürfen wegen der zerstörenden Wirkung auf die Rohrleitungsumhüllung nicht auf den Schutzstreifen abgeleitet werden.

5.34 Aufgrund des mitverlegten hochempfindlichen Leckerkennungs- und Ortungssystems (LEOS) bei einigen Rohrfernleitungen ist unbedingt darauf zu achten, dass keine Fremdstoffe (Treibstoffe, Lösemittel etc.) in den Boden gelangen, da sie das System beeinflussen können.

5.35 Wenn im Zuge der Maßnahme Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist der Bereich Pipelines sofort zu verständigen.

5.36 Bei Gewitter sind die Arbeiten an den Rohrfernleitungen grundsätzlich einzustellen.

5.37 Falls trotz Beachtung aller Sicherheitsmaßnahmen die Beschädigung einer Rohrfernleitung oder eines Kabels verursacht oder festgestellt wird, ist in jedem Fall sofort der Bereich Pipelines zu informieren. Wegen Brand- oder Explosionsgefahr ist bei Leckagen in jedem Fall sofort offenes Feuer zu löschen und funkenbildende Arbeiten einzustellen. Motoren aller Art (Bagger, LKW etc.) sind abzuschalten. Der Gefahrenbereich ist abzusperren, soweit dies ohne eigene Gefährdung möglich ist.

5.38 Wird bei Durchführung der Maßnahme festgestellt, dass die Arbeiten nicht wie genehmigt oder nicht mit der notwendigen Sorgfalt und Vorsicht ausgeführt werden, kann dies eine Stilllegung der Baustelle nach sich ziehen.

6. Kathodischer Korrosionsschutz (KKS)

6.1 Die Rohrfernleitungen sind kathodisch gegen Korrosion geschützt. Entsprechende KKS-Anlagen können auch außerhalb der Schutzstreifen vorhanden sein.

Um die Beeinflussung aus Hochspannungsanlagen zu verringern, sind die Rohrfernleitungen teilweise mit Erdern (i. d. R. Bandedenerder) ausgerüstet.

6.2 Bei Parallelführung und Kreuzung ebenfalls kathodisch geschützter Leitungen und Kabel sind gemeinsame Messungen über die Beeinflussung des kathodischen Rohrschutzes durchzuführen. Gegebenenfalls sind Potentialverbindungen oder Messstellen vorzusehen.

6.3 Es sind die einschlägigen Leitsätze der DIN EN 50162 und AfK-Empfehlung Nr. 2 zu beachten.

7. Hochspannungsfreileitungen

Für die Parallelführung oder Kreuzung von Hochspannungsfreileitungen ist die Technische Empfehlung Nr. 7 (TE 7) der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (textgleich mit der Empfehlung Nr. 3 der Arbeitsgemeinschaft für Korrosionsfragen) zu beachten. Im Bedarfsfall werden besondere Bedingungen vereinbart.

8. Schadensbehebung und Kostentragung

8.1 Der Ausführende ist für alle auftretenden Schäden an den Rohrfernleitungen, Kabeln und Zubehör verantwortlich, auch wenn vor Ort ein Beauftragter des Bereiches Pipelines anwesend ist. Sollte dieser Beauftragte Angaben zur Sicherung der Rohrfernleitungsanlagen machen, wird hierdurch die Haftung nicht berührt, auch nicht bezüglich evtl. Beschädigungen, die an den Rohrfernleitungen, Kabeln und Zubehör sowie ggf. vorhandenen Fremdleitungen/-anlagen durch die Arbeiten entstehen.

8.2 Darüber hinaus wird die betroffene Betreibergesellschaft alle Schäden und zusätzliche Aufwendungen durch Bauarbeiten, Folgeschäden (z. B. Minderernteertrag etc.) und spätere Unterhaltungsarbeiten zu Lasten des Maßnahmenveranlassers bzw. Ausführenden beheben.

8.3 Beschädigungen an Leitungen, Kabeln oder deren Zubehör, auch wenn sie im Augenblick unbedeutend erscheinen, sind dem Bereich Pipelines sofort zu melden. Dadurch besteht ggf. die Möglichkeit, schwerwiegende Folgeschäden zu verhindern.

8.4 Wer nach Empfang dieser Schutzanweisung mit oder ohne Genehmigung durch den Bereich Pipelines Maßnahmen im Schutzstreifen durchführt, erkennt die in der Schutzanweisung aufgeführten Bedingungen/Auflagen, insbesondere seine uneingeschränkte Verpflichtung zum Ersatz aller unmittelbaren und mittelbaren Schäden, an.

8.5 Der Ausführende hat für sämtliche mit der Durchführung der Maßnahme verbundenen Gefahren und Risiken eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 10 Millionen Euro, unter Einschluss von Personen- und Gewässerschäden, vor Beginn der Maßnahme abzuschließen und auf Verlangen nachzuweisen.

8.6 Die Kosten aus den aufgeführten Hinweisen und Auflagen sind vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen, soweit nicht anderslautende Abmachungen getroffen worden sind.

9. Weitergehende Auflagen

9.1 Die hier genannten Hinweise und Auflagen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und zeigen nur eine Auswahl der wichtigsten zu beachtenden Punkte auf. Veranlasser von Maßnahmen im Schutzbereich der Rohrfernleitungen oder sonstige Dritte haben sicherzustellen, dass sie selbst und deren Beauftragte alle für die Maßnahmen relevanten gesetzlichen, berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie alle gebotenen Regeln der Technik einhalten.

9.2 Werden für die Arbeiten im Schutzstreifenbereich Nachunternehmer beauftragt, so ist diese Schutzanweisung den Nachunternehmern zur Kenntnis und zur Einhaltung der Auflagen ver-

pflichtend weiterzugeben. Die Verantwortlichkeit des Veranlassers der Maßnahme bleibt hierdurch unverändert. Der Empfang der Schutzanweisung ist vom Nachunternehmer schriftlich zu bestätigen und dem Bereich Pipelines unaufgefordert vorzulegen.

9.3 Bei Nichtbeachtung der vorstehenden oder sonstigen mitgeteilten Bedingungen müssen die Bauarbeiten im Schutzstreifen der Rohrfernleitung, im Interesse der Sicherheit, ggf. eingestellt werden.

9.4 Weitergehende Auflagen bleiben vorbehalten.

9.5 Abweichungen von den vorgenannten Punkten bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Bereiches Pipelines der Evonik Technology & Infrastructure GmbH.

Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Logistics - Pipelines

Anerkennung der Bedingungen

Die Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Stand August 2016) ist uns überreicht worden.

Die Schutzanweisung wird hiermit anerkannt.

Kurzbeschreibung Maßnahme (Evonik-Bearbeitungs-Nr.: _____):

.....
.....
.....

.....
Ort / Datum

.....
Name in Druckbuchstaben

.....
Stempel / Firma

.....
Rechtsverbindliche Unterschrift

Die Anerkennung der Bedingungen senden Sie bitte

per E-Mail an: fernleitungsauskunft@evonik.com

oder per Post

bei Bauvorhaben in Nordrhein-Westfalen
an:

Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Logistics – Pipelines
Bau 2605, PB 11
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

Telefax: (0 23 65) 49 - 41 77

bei Bauvorhaben in Bayern, Baden-
Württemberg, Rheinland-Pfalz und
Hessen an:

Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Logistics - Pipelines
Gebäude G 1
Im Pfaffenwinkel 6
67547 Worms

Telefax: (0 62 41) 40 2 - 57 80

Rohrfernleitung-Nr.:	DN	PN	Förderprodukt:
Rohrfernleitung-Nr.:	DN	PN	Förderprodukt:
Rohrfernleitung-Nr.:	DN	PN	Förderprodukt:
Rohrfernleitung-Nr.:	DN	PN	Förderprodukt:

Im Zusammenhang mit folgender Maßnahme (Evonik-Bearbeitungs-Nr.:):

1) Die Maßnahme findet im Bereich folgender bekannter Rohrfernleitungen bzw. Fremdanlagen statt:

- | | |
|---|---|
| 1.1 Rohrfernleitungsanlagen unter Betreuung der Evonik Technology & Infrastructure GmbH – Logistics - Pipelines | Ja / Nein |
| 1.2 Gleisanlagen von DB, Industriebahnen oder Verkehrsbetrieben | ☐ ☐ |
| 1.3 Hochspannungsfreileitungsanlagen | ☐ ☐ |
| 1.4 Leckerkennungs- und Ortungssystem (LEOS) | ☐ ☐ |
| 1.5 Dehnermesskabel/Nachrichtenkabel/KKS-Anlagen/-Kabel | ☐ ☐ |
| 1.6 Geodätische Messsteinkette | ☐ ☐ |
| 1.7 Andere | ☐ ☐ |

2) Auflagen für bauliche Maßnahmen:

- | | | |
|---|--|---|
| 2.1 Orten und Kennzeichnung der Rohrfernleitungslage | Ja / Nein | |
| 2.2 Herstellen Suchschlitze, in Handschachtung | ☐ Handförderung | ☐ Maschinenförderung |
| 2.3 Freilegen durch Handschachtung ab Leitungsabstand | ☐ < 0,3m | ☐ <m |
| 2.4 Überfahrt unbefestigter Schutzstreifen nur mit max. 7,5 t Kettenfahrzeug (zul. Gesamtgewicht) | ☐ < 0,3m | ☐ <m |
| 2.5 Überfahrt Schutzstreifen sichern mit | ☐ Stahlplatten/Baggermatten | ☐ Baustraße |
| 2.6 Zusätzliche Erlaubnisscheine: ☐ Arbeitserlaubnis | ☐ Feuererlaubnis | ☐ Befahrerlaubnis |

3) Das Freilegen der Rohrfernleitung ist nur bei Beachtung folgender Punkte gestattet:

- | | | | |
|---|--|--|---|
| 3.1 Arbeitsbeginn | ☐ unter Aufsicht | ☐ in Abstimmung mit dem Bereich Pipelines | Ja / Nein |
| 3.2 Auszuführende Arbeiten nur unter dauerhafter Aufsicht des Bereiches Pipelines | ☐ vor Arbeitsbeginn | ☐ ständig | ☐ ☐ |
| 3.3 Prüfung der Atmosphäre mit Mehrfach - Messgerät | ☐ vor Arbeitsbeginn | ☐ ständig | ☐ ☐ |
| 3.4 Zusätzlich zur obligatorischen persönlichen Schutzausrüstung (z. B. Helm, Sicherheitsschuhe/-stiefel, Handschuhe etc.): | ☐ flammenhemmende Arbeitskleidung | ☐ Sicherheitsgeschirr | ☐ ☐ |
| 3.5 Verwendung von funkenarmen Werkzeugen | ☐ Pulverlöscher | ☐ CO2-Löscher | ☐ ☐ |
| 3.6 Feuerlöscher bereitstellen (10kg) | ☐ Pulverlöscher | ☐ CO2-Löscher | ☐ ☐ |

4) Vor dem Verfüllen sind zu beachten:

- | | |
|--|---|
| 4.1 Einmessung im amtlichen Koordinatensystem und auf NN durch: | Ja / Nein |
| ☐ Ausführenden (Übersendung an Bereich Pipelines) | ☐ Bereich Pipelines |
| 4.2 Kontrolle der Umhüllung durch den Bereich Pipelines | ☐ ☐ |
| 4.3 Verfüllung mit steinfreiem Material mindestens 0,3 m um die freigelegte Rohrfernleitung, Kabel sowie Zubehör | ☐ ☐ |

5) Anlagen:

- | | |
|--|---|
| 5.1 Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich der Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH | Ja / Nein |
| ☐ liegt bereits vor | ☐ ☐ |
| 5.2 Betriebsanweisung(en) gem. § 14 GefStoffV | ☐ ☐ |
| 5.3 Planunterlagen ☐ Lageplan ☐ Querprofil | ☐ ☐ |
| 5.4 Liste Ansprechpartner Evonik Technology & Infrastructure GmbH – Logistics - Pipelines | ☐ ☐ |

6) Sonstiges:

Neben den oben genannten Vorgaben sind für die Durchführung der Arbeiten alle relevanten Richtlinien/Vorschriften sowie gewerkespezifische Schutzmaßnahmen (BGV, BetrSichVO, Technische Regeln etc.) einzuhalten. Notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen werden durch die ausführende Firma gemäß Vorgaben der zuständigen Stellen/Behörden errichtet und betrieben. Mit der Unterschrift bestätigt die ausführende Firma die Einweisung vor Ort, die Einhaltung aller oben genannten Vorgaben sowie die Kenntnis der „Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH“. Dieser EAS nebst Anlagen ist auf der Baustelle vorzuhalten. Der Bereich Pipelines behält sich das Recht vor, bei Nichtbeachtung der Vorgaben die Baumaßnahme stillzulegen.

Gültigkeit der Arbeitsfreigabe: vom bis				
Evonik Technology & Infrastructure GmbH Logistics - Pipelines		Veranlasser (extern):	Ausführende Firma: Adresse:	
Schutzmaßnahmen festgelegt	Zur Kenntnis genommen und anerkannt	Zur Kenntnis genommen und anerkannt	Zur Kenntnis genommen und anerkannt	
Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Datum, Betriebsaufsicht/Fg-Ing	Datum, Meister / Vertreter	Datum, ☐ Veranlasser Tel-Nr.:	Datum, ☐ Aufsicht des Ausführenden Tel-Nr.:	Datum, Ausführender Tel-Nr.:

Bei Schäden an der Rohrfernleitung sofort Evonik Technology & Infrastructure GmbH – Logistics - Pipelines, Tel. 02365/49-2083 (während der normalen Arbeitszeit) oder den Bereitschaftsdienst Evonik Technology & Infrastructure GmbH – Logistics - Pipelines, Tel. 02365/49-5378 informieren.

Rückseite Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen von Rohrfernleitungen (EAS)

Anwendungsbereich

Tiefbauarbeiten innerhalb des Schutzstreifens der von der Evonik Technology & Infrastructure GmbH – Logistics - Pipelines betreuten Rohrfernleitungen dürfen ausschließlich mit einem von der *Betriebsaufsicht/Fernleitungsingenieur (FG-Ing.)* ausgegebenen und mit dem *Ausführenden* abgestimmten Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen von Rohrfernleitungen (EAS) durchgeführt werden.

Der EAS dient als Dokument, welches die durchzuführende Gefährdungsbeurteilung, die abzustimmenden Schutzmaßnahmen sowie die letztendliche Arbeitsfreigabe für die Tiefbauarbeiten, unter Beachtung der gültigen Schutzanweisung, darstellt. Mit den Arbeiten darf erst nach durch Unterschrift bestätigter Freigabe begonnen werden. Arbeiten anderer Gewerke wie z. B. Rohrbau- und EMR- Arbeiten sind ggf. durch gesonderte Freigaben zu regeln und zu dokumentieren.

Gültigkeit

Der ausstellende Bereich Pipelines, der *Veranlasser* der Maßnahme im Schutzstreifen und der *Ausführende* wirken bei der Festlegung der Schutzmaßnahmen zusammen. Der *Ausführende* hat hierzu die eigene tätigkeitsbezogene Gefährdungsbeurteilung zu berücksichtigen. Die persönliche Schutzausrüstung kann dabei über die Festlegung im EAS hinausgehen, z. B. Tragen von Warnweste, Gehörschutz, Schutzbrille etc. Die Erlaubnis für die Durchführung der geplanten Maßnahme wird erst gültig und berechtigt zur Aufnahme der Tätigkeiten, wenn die Abstimmung der notwendigen Schutzmaßnahmen durch die Unterschriften des Bereiches Pipelines und des *Ausführenden* bestätigt wird. Der Bereich Pipelines kann zusätzlich, durch ankreuzen, die Unterschrift des *Veranlassers* bei Fremdmaßnahmen und die Unterschrift der *Aufsicht des Ausführenden* verlangen.

Aufbewahrungsdauer

3 Monate nach Beendigung der Arbeiten

Handhabung

1. Die Schutzmaßnahmen werden von der *Betriebsaufsicht/FG-Ing.* festgelegt und durch Unterschrift freigegeben.
2. Der *Meister/Vertreter* sorgt für die Durchführung der Unterweisung des *Ausführenden*.
3. Der *Ausführende*, der *Veranlasser* und die *Aufsicht des Ausführenden* bestätigen durch Unterschrift, dass die Schutzmaßnahmen bekannt sind und eingehalten werden.

Unterschriftenregelung

- Bei Eigenmaßnahmen ist der *Veranlasser* der Bereich Pipelines. Die *Betriebsaufsicht/FG-Ing.* gibt die Arbeiten mit den entsprechenden Auflagen zur Durchführung frei. Der *Meister/Vertreter* hat den *Ausführenden* und ggf. die *Aufsicht des Ausführenden* zu unterweisen und die Arbeiten zu überwachen.
- Bei Fremdmaßnahmen ist der *Veranlasser* ein Dritter (extern). Die *Betriebsaufsicht/FG-Ing.* gibt die Arbeiten mit den entsprechenden Auflagen zur Durchführung frei. Der *Meister/Vertreter* hat den *Ausführenden* und ggf. die *Aufsicht des Ausführenden* zu unterweisen. Der *Veranlasser* hat den *Ausführenden* und die Arbeiten unter Beachtung der Auflagen zu überwachen. Der Bereich Pipelines ist hierbei zur uneingeschränkten Kontrolle berechtigt aber nicht verpflichtet.
- Wenn *Aufsicht des Ausführenden* angekreuzt, unterschreibt die Person der ausführenden Firma, die die Einhaltung der Schutzmaßnahmen überwacht (z. B. Bauleiter, Polier). Die *Aufsicht des Ausführenden* ist mit Weisungsbefugnis auszustatten.
- Der *Ausführende* (Verantwortliche vor Ort) unterschreibt im Namen und im Auftrag seines Arbeitgebers hinsichtlich der Kenntnis und Einhaltung der jeweiligen Schutzmaßnahmen.

Zusätzliche Gefährdungsbeurteilung Ausführender

Vor Aufnahme der Arbeiten sind vom *Ausführenden* am jeweiligen Arbeitsort die durch ihn zusätzlich verursachten Gefährdungen für Andere zu prüfen und ggf. weitere Schutzmaßnahmen festzulegen.

Die Festlegungen solcher Schutzmaßnahmen kann er in der Regel erst durchführen, wenn der *Ausführende* die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort überprüft hat.

Achtung

Absperrarmaturen (Stationen sowie Erdschieber) sind jederzeit zugänglich, Flucht- und Rettungswege frei zu halten. Bei auffallenden Wahrnehmungen (z. B. Änderung der Vegetation, ungewöhnliche Gerüche/Geräusche, Alarmierung durch Mehrfach-Messgerät etc.) sind die Arbeiten zu unterbrechen und der Bereich Pipelines ist zu verständigen.

Ihr Zeichen 5-4-10/Ob
Unser Zeichen III-1/Mie/hei
Ansprechpartner Klaus Miethke
Zimmer A 424
Telefon 0211 8795-323
Telefax 0211 879595-323
E-Mail klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum 26.01.2017

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-30 Verfahren und Konstruktion von
Bauleitplänen, Sondermaßnahmen
Herrn Detlef Oberstraß
46042 Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 715 Kirchhellener Straße/ Hirschstraße

Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

mit Ihrem Schreiben vom 11. Januar 2017 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Im Plangebiet befinden sich Handwerksbetriebe aus dem Back-, Kfz- und Elektrotechnikhandwerk unter den Hausnummern 130/ 138 (Hortshemke), 146 (Zmavc) und 142 (Kopiervertrieb Rhein-Ruhr). Die Belange des Handwerks sind somit grundsätzlich betroffen. Konkret stellt sich die Betroffenheit des Handwerks in Bezug auf die Verkleinerung der Plangrenzen dar.

Zunächst ist ersichtlich, dass die Plangrenze im westlichen, südlichen und östlichen Bereich Grundstücke und teilweise sogar genehmigte Gebäude durchtrennt. Als Grund erscheint der im Bebauungsplan 59 verzeichnete Grünstreifen gemäß § 9 (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 angepasst werden und der Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) Nr. 24 dargestellt werden.

Nach Ansicht der Kammer werden durch die Durchschneidung von Gebäuden und Grundstücken die privaten Belange gemäß § 1 (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 (s. z.B. Flurstück 376). Eine Argumentation, aus der die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hervorgeht, fehlt in der Planbegründung.



Damit hat der Plan 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 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 Plan 59 an die aktuelle Fassung des BauGB angepasst werden, so dass auch der Lärmschutzwall in seinem tatsächlichen Verlauf gemäß § 9 (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.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Industrie- und Handelskammer zu Essen - 45117 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
z.H. Herr Oberstraß
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen


Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
14. FEB. 2017
Fachbereich:

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 0201.1892-0
Fax 0201.207866

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33XXX

Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 - „Kirchhellener Straße/Hirschstraße“ in Oberhausen

Hier: Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich „Kirchhellener Straße/ Hirschstraße“ soll mit der Aufstellung des BP Nr. 715 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen geschaffen werden.

Aus Sicht der IHK zu Essen bestehen hinsichtlich des Vorhabens und der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir befürworten – unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes – 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.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

i. V. 
Guido Zakrzewski

Datum
06.02.2017
Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-4-10/Ob / 11.01.2017
Unser Zeichen/Nachricht vom
I/Za-Sz
Ihr Ansprechpartner
Guido Zakrzewski
E-Mail
guido.zakrzewski@essen.ihk.de
Fon
0201 1892-220
Fax
0201 1892-172



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Oberhausen
Stadtplanung
Technisches Rathaus Sterkrade
Bahnhofstraße 66
46042

5	Planung, Bau, Verkehr		
5-1	Bau- und Stadtplanung		
BL	5-1-00	VGB	
Eingang 21. FEB. 2017 Re 212			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PV}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PV}
Martin Hahn^P
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PVE}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^P
Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Kristina Knauber
Dr. Meike Kilian
Eva Strauss
Janine Mues, LL.M.

- Kopie Herrn Effgen

21. FEB. 2017

Köln, 20.02.2017

Unser Zeichen: 02749/14 11/z

Sekretariat:

Frau Zapke

Tel.: +49 221 97 30 02-73

m.oerder@lenz-johlen.de

Bebauungsplan Nr. 715, Kirchhellener Straße/Hirschstraße

hier: Offenlage der Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Sache zeigen wir an, dass uns die Format Koch + Co. GmbH, Kirchhellener Straße 269, 46145 Oberhausen, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigelegt.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin eines ca. 20.000 m² großen Areals im Geltungsbereich des im Betreff genannten Bebauungsplanentwurfs.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin machen wir zu den offenliegenden Planunterlagen folgende Anregungen geltend:

1.

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

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Neue Adresse
ab 09.01.2017:

Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG Köln
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

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 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 das 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.

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 Beeinträchtigungsverbotes 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 1 (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 unserer 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 unsere 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).

d)

Ein weiterer wesentlicher Baustein für die Entwicklung der Grundstücke unserer 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 Verkaufsflächenerweiterungen geringfügiger Art nicht für erforderlich gehalten werden und daher ausgeschlossen werden sollen.

Tatsächlich strebt unsere 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, ob 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.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung. Gerne sind wir bereit, die anstehenden Fragen in einem persönlichen Gespräch zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Michael Oerder)
Rechtsanwalt

Außergerichtliche Vollmacht

Der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln

wird hiermit Vollmacht zu meiner/unserer außergerichtlichen Vertretung

in der Angelegenheit **Format Koch+Co. GmbH**

gegen **Stadt Oberhausen**

und etwaige weitere Beteiligte

wegen: **Bebauungsplan Nr. 715, Kirchhellener Straße/Hirschstraße**

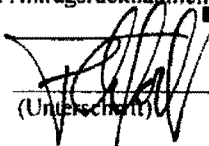
hier: Offenlage der Planunterlagen

erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt insbesondere

1. zu außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, zum Abschluss eines Vergleichs zur Vermeidung eines Rechtsstreits;
2. in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer;
3. zur Entgegennahme von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden;
4. zur Stellung von Strafanträgen sowie zu deren Rücknahme, zur Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren;
5. zur Akteneinsicht;
6. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit
7. zur Abgabe jedweder Erklärung, zu Antragstellungen und Antragsrücknahmen in Verwaltungsverfahren.

Oberhausen, 20.2.2017
(Ort/Datum)


(Unterschrift)
FORMAT
Koch + Co. GmbH
Kirchhellener Str. 269
46145 Oberhausen
Tel.: 0208 / 62 99 110
Fax: 0208 / 62 99 133
info@caratkk.onmicrosoft.com

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 715 B

„Kirchhellener Straße / Hirschstraße“

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

in

Oberhausen - Sterkrade

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

A Allgemeines

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

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

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

C Planerische Grundlagen

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

D Bebauungsplanfestsetzungen

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

E Umweltverträglichkeit

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

F Wasserwirtschaftliche Belange

G Kennzeichnung

H Nachrichtliche Übernahme

I Hinweise

J Familienfreundlichkeit

K Nachhaltigkeit der Planung

L Bodenordnung

M Kosten

N Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

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

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

Verkleinerung des Plangebietes

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

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

Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A + B

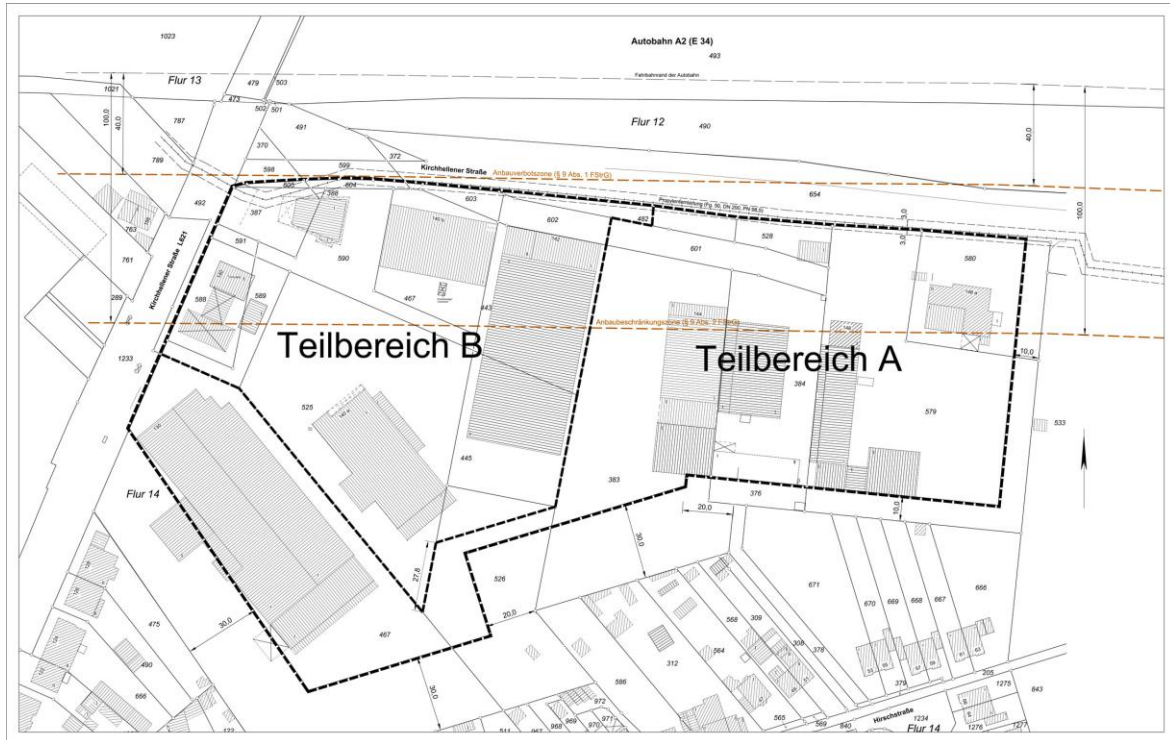
Bezüglich der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Nordwesten war eine umfangreiche Überprüfung der Bestands- und Genehmigungssituation erforderlich. Der Bebauungsplan wurde deshalb per Ratsbeschluss vom 03.07.2017 in die Teilbereiche A und B gegliedert und der von der Prüfung nicht betroffene Teilbereich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

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

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

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

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



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

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

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verfahrensgrundsätze

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

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

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

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

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

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

4. Bisheriger Verfahrensablauf

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

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 17.12.2014 veröffentlicht worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

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

Lage	Aktuell genehmigte Nutzungen (nach Bauakte) Stand: 31.07.2017	Nutzung nach Begehung am 31.07.2017
Kirchhellener Straße 140	• Neubau einer Shell-Station mit Shop (24 h Betrieb); Shopgebäude: <u>Verkaufsfläche: 91 m²</u> und Waschküche (1951-12-03)	• Shell-Tankstelle mit Shop und Waschküche
Kirchhellener Straße 140 a	• Neubau eines Nahversorgungsmarktes (ALDI) mit 214 Stellplätzen (2002-02564-03) Verkaufsfläche: 847 m² • Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäftes (ALDI) um 98 m² Verkaufsfläche (2010-00881-03) <u>Verkaufsfläche insges.: 945 m²</u> • Betriebszeit: 08:00 - 21:00 Uhr, Warenanlieferung: 06:00 - 22:00 Uhr	• ALDI

Lage	Aktuell genehmigte Nutzungen (nach Bauakte) Stand: 31.07.2017	Nutzung nach Begehung am 31.07.2017
	Folgende Werte am maßgeblichen Immissionsort Hirschstraße 31 dürfen nicht überschritten werden: Tags 45 dB(A), Nachts 30dB(A)	
Kirchhellener Straße 140 b	- Nutzungsänderung und Umbau von einem Lagerverkauf für Sportartikel in einen Getränke-markt inkl. Lager- und Neben-räume sowie Anlieferungs-bereiche (2006-01313-03) <u>Verkaufsfläche: 799 m²</u> - Betriebszeit 08:00 – 20:00 Uhr - Errichtung eines Leergutbereiches (300 m²) (0224-08-03)	Trinkgut
Kirchhellener Straße 140 c	- Neubau eines Bistros mit max. 100 Sitzplätzen mit Drive-in Betrieb (2008-01137-03 und 1. Nachtrag 2009-00127-03) <u>Verkaufsfläche: 189 m²</u> - Betriebszeit 07:00 - 20:00 Uhr	Bäckerei Horsthemke mit Bistro und Drive-in
Kirchhellener Straße 142	- Nachträgliche Genehmigung von 6 Büros innerhalb einer Lagerfläche (1523-10) - Umbau und Nutzungsänderung eines Hallenteilbereiches von Lager- und Büroflächen eines Sportverkaufs in eine Verkaufsstätte (Drogeriemarkt) <u>Verkaufsfläche: 691 m²</u> (2013-00903-03) - Umnutzung eines Sportbedarfverkaufs in zwei eigenständige Nutzungseinheiten (Sportbedarfsverkauf + Kopiervertrieb) <u>Sportverkaufsfläche: 711 m²</u> Skiwerkstatt: 146 m² (2016-01501-03)	dm-Drogeriemarkt / Sportsdome Sport-Marken-Outlet / Kopiervertrieb Rhein-Ruhr

Die Einzelhandelsbetriebe dm, Aldi und Trinkgut sind über einen gemeinsamen zentralen Parkplatz erschlossen. Von diesem Parkplatz aus, ist auch der Verkaufsraum der Bäckerei mit Bistro und Drive-in der Fa. Horsthemke zu erreichen. Die Shell-Tankstelle verfügt über eine eigene Zufahrt von der Kirchhellener Straße aus. Sie ist aber auch fußläufig vom zentralen Parkplatz aus zu erreichen. Insgesamt bilden die o. g. Betriebe einen in sich geschlossenen Einkaufsbereich.

Das Sportmarken-Outlet verfügt ebenso wie der Kopiervertrieb Rhein-Ruhr dagegen über Parkplätze und einen Zugang an der ostwestlich verlaufenden Kirchhellener Straße.

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

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

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



Luftbild aus 2016

2. Verkehrserschließung

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

3. Leitungstrassen

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

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

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

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

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

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

1.1 Landesplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

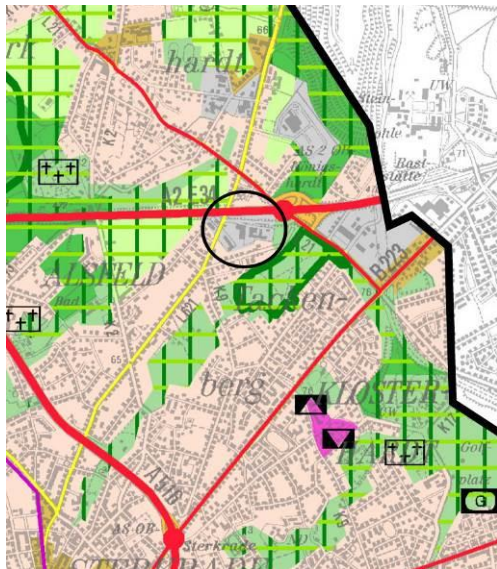
Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

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

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

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

1.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



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

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

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB)

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

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

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

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)



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

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

3. Einzelhandelskonzept

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Landschaftsplan

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

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

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

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

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

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

2. Steuerung des Einzelhandels

2.1 Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Ausschluss von Neuansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Annexhandel) ist hier aufgrund des bereits vorhandenen Einzelhandels (3.426 m² Verkaufsfläche) im Plangebiet gerechtfertigt. Würde man die Neuansiedlung weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (inkl. Annexhandel) im Bebauungsplan Nr. 715 B zulassen, müsste man ihn nach dem Gleichheitsgrundsatz auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 715 A und im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 716 ermöglichen, die mit den gleichen Planungszielen aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 715 B überplant eine Fläche von ca. 18.900 m², der unmittelbar südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 715 A eine Fläche von ca. 25.800 m² und der westlich der Kirchhellener Straße befindliche Bebauungsplan Nr. 716 eine Fläche von ca. 4.800 m². Insgesamt somit ca. 49.500 m².

Eine untergeordnete Zulassung von Annexhandel für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel würde nur Sinn machen, wenn die angegliederte Verkaufsstätte über eine wirtschaftlich tragbare Größe verfügen würde. Heute üblich ist eine relative Begrenzung von 10 % der Gesamtbetriebsfläche oder eine absolute Begrenzung von 100 m² pro Betrieb. In Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Gewerbegebieten von 0,8 bzw. 2,4 und unter Berücksichtigung der o. g. dafür in Frage kommenden Grundstücksflächen (ca. 49.500 m²) könnten somit zusätzliche Verkaufsflächen von insgesamt mehreren hundert/tausend Quadratmetern entstehen. Dies selbst dann noch, wenn man die Obergrenzen von 10 % oder 100 m² um die Hälfte reduzieren würde.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Abweichende Regelung für die Bestandsbetriebe

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

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

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

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung zum Gesamtbebauungsplan Nr. 715 hat die Eigentümerin im Plangebiet darauf aufmerksam gemacht, dass der vorhandene, bereits großflächige ALDI-Markt die Erweiterung seiner Verkaufsfläche um 400 m² auf insgesamt 1345 m² Verkaufsfläche plant.

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

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

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

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

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

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

ALDI-Marktes gemäß der erwähnten Auswirkungsanalyse nicht verbunden. Das nach den Ausführungen des LEP NRW wichtigste Kriterium für eine mögliche Erweiterung ist demnach erfüllt. Wie bereits ausgeführt, ist der Standort für die 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.

Zur Sicherung des Betriebstyps -Lebensmittelmarkt- werden Kern- und Randsortimente festgesetzt. Da Randsortimente dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein müssen, wird in der textlichen Festsetzung eine Begrenzung von 20 % der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen (siehe auch Kapitel D 2.4). Dies entspricht einer für diesen Betriebstyp üblichen Größenordnung und gemäß der o. g. Auswirkungsanalyse (s. dortige Seite 9) auch dem Bestand. Mit der festgelegten Möglichkeit auf maximal 135 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.

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

Gemäß der aktuellen Genehmigung aus 2016 wurde für den Sportfachmarkt eine Verkaufsfläche von rund 711 m² genehmigt. 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. Sollte der Sportfachmarkt damit jedoch die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, richtet sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine entsprechende Auswirkungsanalyse wäre dann im Rahmen eines späteren Bau-/Nutzungsänderungsantrages vorzulegen.

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

Aufgrund der eingeräumten Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes und um die Planungsziele des Bebauungsplans nicht zu gefährden, werden für den Drogeriefachmarkt (+9 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 691 m² im April 2014 eröffnet worden. Die Shell-Tankstelle mit Shop (Verkaufsfläche 91 m²) im November 2014. Auch die Bäckereiverkaufsstelle 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.

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

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

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

Eine Sortimentsfestlegung für den bestehenden Tankstellenshop (aktuell 91 m² Verkaufsfläche) erfolgt nicht. Der Tankstellenshop bietet hauptsächlich Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Tabakwaren) sowie Getränke für den täglichen Bedarf und einzelne Waren als sogenannten „Reisebedarf“ an. Außerdem verkauft er Produkte aus dem Kfz-Gewerbe (z. B. Schmier- und Pflegemittel sowie Autozubehör). Aufgrund der im Vergleich zum klassischen Einzelhandel eher speziellen Sortimentsbreite- und tiefe sind sie, ähnlich wie Kioske oder Shops in Bahnhöfen, als städtebaulich unschädlich einzustufen.

In den Randzeiten (ab 22.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertags) übernehmen „Tankstellenshops“ darüber hinaus häufig auch eine nahversorgungsrelevante Funktion. Eine Festlegung von Sortimenten für „Shops“ an Tankstellen ist aufgrund der üblichen Sortimentsbreite nur schwer möglich. Daher soll hier nur eine Flächenobergröße (max. 100 m²) und keine exakte Sortimentsbegrenzung der Waren erfolgen (vgl. Urteil des OVG NRW vom 22.04.2004; AZ 7a D 142/02.NE).

Der nach der textlichen Festsetzung 2 f) ausnahmsweise zulässige „Tankstellenshop“ muss der Hauptfunktion -Tankstelle- räumlich und betrieblich zugeordnet sein. Die Begrenzung der Verkaufsfläche des „Shops“ auf max. 100 m² wird an diesem Standort als verträglich und damit vertretbar angesehen und entspricht einer üblichen Größenordnung.

2.3 Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente

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

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

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

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

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

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

2.4 Definition der Begriffe Kern- und Randsortiment

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

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

2.5 Definition der Verkaufsfläche

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

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

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

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

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

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines

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

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

2. Bodenschutz und Altlasten

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

Die Altlastenbelange können im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren geregelt werden.

3. Immissionssituation

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

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

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

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

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen.

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

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

4. Pflanzen und Tiere / Planungsrelevante Arten

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

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

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

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

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

5. Klima

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

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

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

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

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

6. Eingriffsregelung

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

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

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

F Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

G Kennzeichnung

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

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

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

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

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

H Nachrichtliche Übernahme

Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz

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

Propylenpipeline

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

I Hinweise

1. Bodendenkmäler

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

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

2. Kampfmittel

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

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

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

3. Anbaubeschränkungszone

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

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

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

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

Die Abgrenzung der Anbaubeschränkungszone ist der Planzeichnung zu entnehmen.“

4. Propylenpipeline

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

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

J Familienfreundlichkeit

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

K Nachhaltigkeit der Planung

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

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

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

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

L Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

M Kosten

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

N Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.900 m².

Anlage:

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

Oberhausen, 18.08.2017

L.S. gez. Lauxen

L.S. gez. Perian

Beigeordnete

Fachbereich 5-1-20
- Verbindliche Bauleitplanung-