

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
16.11.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
17.11.2017	Planungsausschuss	V			
27.11.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 716

- Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 -

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

Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung
 - a) den Stellungnahmen zu VI.A 1 und 2, VI.B 1 und 2 sowie VI.C 1 und 4 stattzugeben,
 - b) die Stellungnahmen zu VI.A 3, VI.B 3 und 5 sowie VI.C 2 und 3 zur Kenntnis zu nehmen,
 - c) die Stellungnahme zu VI.B 6 überwiegend zurückzuweisen und
 - d) die Stellungnahme zu VI.B 4 zurückzuweisen.

Gesetzliche Grundlage: § 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).

Fachbereichsleiter Fachbereich 5-1-20	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian Datum 20.10.2017	Terhart Datum 20.10.2017	Lauxen Datum 20.10.2017	Schranz Datum 06.11.2017
* 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/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - in der Fassung vom 12.05.2017 (inkl. Ergänzung vom 10.10.2017) als Satzung und

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 i. V. mit § 9 Abs. 2 a und § 13 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), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966).

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 716 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 10.10.2017 als Entscheidungsbegründung.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 716 -Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2- (Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 15.12.2014 (Drucksache Nr. B/16/0480-01)
- Beschlüsse zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - (Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2125-01)
- Beschlüsse zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Verkürzung der Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - (Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 03.07.2017 (Drucksache Nr. B/16/2626-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 13, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Kirchhellener Straße; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 292 und 757 bis zur westlichsten Ecke des Gebäudes Kirchhellener Straße 149; 26 m entlang der nordwestlichen Seite des Gebäudes Kirchhellener Straße 149 und deren Verlängerung; abknickend zu einem Punkt auf der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 761, der 30 m südlich des nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 761 liegt; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 761.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch der verkleinerten Fassung des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

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

Mit der weiteren Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem Standort ist ein Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten. Dies widerspricht der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Zentrenstärkung und dem im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einzelhandelskonzept, das unter anderem auch die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel hat.

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

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

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

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

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

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

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

Auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung soll 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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

(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).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 716 gab es in der Vergangenheit verschiedene Anfragen zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben. Eine weitere Ansiedlung von nahversorgungs- und/oder zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem städtebaulich teilintegrierten Standort würde den o. g. Zielen des Bebauungsplans und Einzelhandelskonzeptes widersprechen.

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

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße werden die Bebauungspläne Nr. 715 A+B - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - nach den gleichen Verfahrensgrundsätzen und mit den weitgehend identischen Zielen wie der Bebauungsplan Nr. 716 aufgestellt.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 716 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

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

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 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. 2 a neu eingeführt. Danach kann für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

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

Um die hier und in Kapitel II benannten Ziele, die dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener zentraler Versorgungsbereiche dienen, und in Übereinstimmung mit dem vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept ist das oben beschriebene Instrumentarium beim Bebauungsplan Nr. 716 angewandt worden. Die zulässigen Nutzungen werden dabei mittels textlicher Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan eingeschränkt.

Verfahrensgrundsätze

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

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

Dies ist nach einer Prüfung des Fachbereichs ökologisch Planung / Untere Landschaftsbehörde der Fall, so dass der Bebauungsplan Nr. 716 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 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. Steuerung des Einzelhandels

Um das Ziel der Zentrenstärkung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 716 nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt. Dabei können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in dem Bebauungsplan Nr. 716 Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden. Der Bebauungsplan sieht textlich den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten vor.

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

Eine tiefergehende Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

V. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 15.12.2014 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - (Verfahren nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 17.12.2014 veröffentlicht worden.

Da innerhalb und im Umfeld des Plangebietes unterirdische Fernleitungen vermutet wurden, sind die Leitungsträger mit Schreiben vom 17.08.2016 frühzeitig beteiligt worden.

Die Beschlüsse zur Verkleinerung des Plangebietes sowie zur öffentlichen Auslegung wurden durch den Rat der Stadt am 19.12.2016 gefasst und im Amtsblatt vom 16.01.2017 bekannt gemacht.

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

In der Zeit vom 24.01.2017 bis 24.02.2017 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 716 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 geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 716 für die Dauer von drei Wochen erneut öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt vom 17.07.2017.

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

In der Zeit vom 25.07.2017 bis 15.08.2017 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 716 mit Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 2 a und § 13 sowie § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Leitungsträger

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Leitungsträger sind zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

1. **AIR LIQUIDE Deutschland GmbH**
Large Industries / Fernleitung Rhein-Ruhr
Im Lipperfeld 2
46047 Oberhausen
2. **Ruhr Oel GmbH**
vertreten durch
BP Gelsenkirchen GmbH
Abt. 8300 - Fernleitungen/Rohrbrücken
Pawiker Straße 30
45896 Gelsenkirchen
3. **Evonik Technology & Infrastructure GmbH**
Logistics – Pipelines
Gebäude 2605/PB 11
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

B. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

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 folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

1. **AIR LIQUIDE Deutschland GmbH**
Fernleitungen Rhein-Ruhr
Im Lipperfeld 2
46047 Oberhausen
2. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
3. **Evonik Technology & Infrastructure GmbH**
Logistics - Pipelines
Gebäude 2605 / PB11
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl
4. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Private

6. **Rechtsanwälte Büge und Dr. Tünnesen-Harmes
Königstraße 8
47051 Duisburg**

als Interessenvertreter

der Phoenix Projektbau GmbH i.Gr.

sowie

der Eigentümergeinschaft Starker u.a.

C. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung

Zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Behördenbeteiligung sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

1. **AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
Large Industries / Fernleitungen Rhein-Ruhr
Im Lipperfeld 2
46047 Oberhausen**

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

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

4. **Landesbetrieb Straßenbau NRW
Autobahnniederlassung Hamm
Postfach 1167
59001 Hamm**

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

VII. Stellungnahmen der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung der Leitungsträger

- Zu VI.A1 AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
Large Industries / Fernleitung Rhein-Ruhr
Im Lipperfeld 2
46047 Oberhausen**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die AIR LIQUIDE Deutschland GmbH verweist auf ihre unterirdische Stickstofffernleitung (FL 101, DN 200, PN 63), die zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Bundesautobahn A 2 verläuft. Da der Betrieb ihrer Fernleitung durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Baumaßnahme gefährdet und/oder behindert bzw. erschwert werden könnte, erhebt sie Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Leitungsverlauf ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die genaue Lage der Leitung ist durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Suchschlitze, Handschachtung o.ä.) festzustellen.

Bei möglichen Arbeiten im Bereich ihrer Stickstoffleitung FL 101 muss folgendes gelten:

- Die Anweisung der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH zum Schutz ihrer Sauerstoff- und Stickstofffernleitung (Schutzanweisung Rein-Ruhr), Stand: 30.09.2015, ist strikt einzuhalten.
- Das Befahren der AIR LIQUIDE-Leitung mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen ist nur unter Einhaltung von Sicherheitsvorkehrungen nach Abstimmung mit AIR LIQUIDE möglich.
- Vor Beginn aller Bautätigkeiten und spätestens 1 Jahr nach deren Beendigung ist die betroffenen ALD-Fernleitung in den Bereichen, in denen die Baumaßnahme den Regelungsbereich als Arbeitsstreifen, Lagerfläche oder für Überfahrungen nutzt oder Baugruben anlegt, einer Intensivmessung zu unterziehen. Dadurch wird überprüft, ob während der Baumaßnahme der passive Korrosionsschutz (Außenumhüllung) der ALD-Fernleitung beschädigt wurde. Sollten nachweislich Schäden festzustellen sein, so sind diese vom Bauträger kostenpflichtig zu beseitigen.

Entsprechend den Technischen Regeln für Rohrfernleitungen (TRFL) weist die Leitung einen mindestens 3 m breiten Schutzstreifen beidseitig zur Trassenachse auf.

Bei einer Nutzung des Schutzstreifens durch Fremdfirmen sind diese darüber zu informieren, dass sich ihre Fernleitung auf den in den beigefügten Plänen vorhandenen Flurstücken befindet. Ihre Schutzanweisung ist unbedingt zu beachten.

Zur Abstimmung geplanter Arbeiten im Schutzstreifen ihrer Fernleitungen bittet sie frühzeitig um Kontaktaufnahme mit AIR LIQUIDE.

Baumaßnahmen im Bereich der AIR LIQUIDE-Fernleitungen werden durch qualifizierte AIR LIQUIDE-Mitarbeiter kontrolliert und überwacht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 716 enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel. Baumaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 716 nicht erstmalig begründet.

Die Stickstofffernleitung der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH ist bereits inklusive des insgesamt 6,0 m breiten Schutzstreifens in der Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 716 enthalten. Sie liegt mit ihrem Schutzstreifen vollständig außerhalb des Plangebiets und verläuft durch das Landschaftsschutzgebiet 1.2.7 „Alsbach und Volkspark Sterkrade“ (s. Landschaftsplan vom 02.05.1996). Trotzdem ist aufgrund der Nähe der Leitung zum Plangebiet vorsorglich der Hinweis Nr. 4 um die Stickstofffernleitung wie folgt ergänzt worden:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Baumaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen der unterirdischen Fernleitungen sind vorab mit folgenden Ansprechpartnerinnen abzustimmen:

Stickstofffernleitung:

Air Liquide Deutschland GmbH, Fernleitungen Rhein-Ruhr, Im Lipperfeld 2, 46047 Oberhausen, E-Mail: pipelineanfragen@airliquide.com

[...]

Die jeweiligen Schutzanweisungen für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen sind zu beachten. Sie sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu VI.A2 Ruhr Oel GmbH
vertreten durch
BP Gelsenkirchen GmbH
Abt. 8300 - Fernleitungen/Rohrbrücken
Pawiker Straße 30
45896 Gelsenkirchen**

Die BP Gelsenkirchen GmbH betont, dass die der Ruhr Oel GmbH gehörende und durch sie betriebene Ethylenfernleitung FL-115/126, einschließlich des zugehörigen Schutzstreifens, bereits im Bebauungsplan eingetragen ist.

Für den relevanten Planungsbereich des Bebauungsplanes fügt sie die Bestandspläne der Produktenfernleitung FI-115/126 bei, aus denen umfangreiche Informationen ersichtlich sind. Rein vorsorglich verweist sie darauf, dass die Darstellung der Fernleitungen in den Planunterlagen vom tatsächlichen Trassenverlauf vor Ort abweichen kann. Die Bestandspläne dienen daher nur zur Orientierung. Soweit es für die weiteren Planungen oder für die spätere Bauausführung notwendig ist, muss die exakte Lage der Fernleitungen durch geeignete Maßnahmen vor Ort ermittelt werden. Dies hat in enger Abstimmung mit der technischen Fachabteilung der Ruhr Oel GmbH, die entsprechende Suchschachtungen oder eine elektronische Ortung veranlasst, zu geschehen.

Innerhalb der Leitungsschutzstreifen der Pipeline, bei leitungsrelevanten Arbeiten aber auch außerhalb des Schutzstreifenbereiches, sind umfangreiche Sicherheitsauflagen einzuhalten. Sie bittet, dies bereits bei den Planungen zu berücksichtigen. Dazu fügt sie ihre Broschüre "Schutzmaßnahmen für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen" bei. Für alle leitungsrelevanten Arbeiten ist die schriftliche Freigabe zur Bauausführung vor Ort erforderlich. Dieses gilt auch für eine etwaige Einrichtung von Abladeplätzen oder Bauhöfen jeglicher Art. Der Inhalt der Broschüre ist als Bestandteil in das Verfahren einzubeziehen.

Dazu und grundsätzlich bei technischen Rückfragen, fungiert die Fachabteilung der Ruhr Oel GmbH, BP GE-8300/Fernleitungen (Herrn Welcher, Tel: 0209/366-2343, Mobil: 0177/366-2343) als Ansprechpartnerin.

Abschließend bittet Sie, die weiteren Planungen und Maßnahmen im Bereich der Pipeline frühzeitig mit ihr abzustimmen. Die Pipeline unterliegt strengen gewerbe- und genehmigungsrechtlichen Vorschriften, so dass bei erheblichen Aktivitäten im Leitungsbereich die Stellungnahme der zuständigen Behörden oder des TÜV, als Gutachter erforderlich werden kann. Dazu sind insbesondere auch zeitliche Rücksichtnahmen zu beachten. Das gilt zusätzlich für die Einbindung der Produktenfernleitungen in den Produktionsprozess der Raffinerien in Gelsenkirchen. Eine Außerbetriebnahme der Produktenfernleitungen für eventuelle Umbaumaßnahmen erfordert umfassende und langwierige Vorbereitungen und ist in der Regel gebunden an Stillstandszeiten der Raffinerie bzw. an die Stillstandszeiten der zu versorgenden Kunden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 716 enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel. Baumaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 716 nicht erstmalig begründet.

Die Ethylenfernleitung der Ruhr Oel GmbH ist bereits inklusive des insgesamt 8,0 m breiten Schutzstreifens in der Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 716 enthalten. Die Leitung selbst liegt vollständig außerhalb des Plangebiets und verläuft durch das Landschaftsschutzgebiet 1.2.7 „Alsbach und Volkspark Sterkrade“ (s. Landschaftsplan vom 02.05.1996). Ein kleiner Teil des Schutzstreifens ragt in das Plangebiet. Dieser Teil des Schutzstreifens ist seinerzeit gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 716 vorsorglich folgenden Hinweis Nr. 4:

Baumaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen der unterirdischen Fernleitungen sind vorab mit folgenden Ansprechpartnerinnen abzustimmen:

[...]

Ethylenfernleitung:

BP Gelsenkirchen GmbH, Abt. 8300-Fernleitungen, Pawiker Straße 30, 45896 Gelsenkirchen,
E-Mail: bauanfragen@bpge.de

[...]

Die jeweiligen Schutzanweisungen für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen sind zu beachten. Sie sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu VI.A3 Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Logistics - Pipelines
Gebäude 2605 / PB 11
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl**

Die Evonik Technology & Infrastructure GmbH ist mit der Betriebsführung der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Propylen-Fernleitung Fg 50 (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.

Zur Information fügt sie die Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH bei.

Mit der zeichnerischen Darstellung und nachrichtlichen Erwähnung unter Hinweis Nr. 4 sind sie einverstanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 716 enthält lediglich textliche Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandel. Baumaßnahmen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 716 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. 716 enthalten. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 716 vorsorglich folgenden Hinweis Nr. 4:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Baumaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen der unterirdischen Fernleitungen sind vorab mit folgenden Ansprechpartnerinnen abzustimmen:

[...]

Propylenfernleitung:

Evonik Technology & Infrastructure GmbH, Logistics – Pipelines, Bau 2605, PB 11, Paul-Baumann-Straße 1, 45772 Marl, E-Mail: fernleitungsauskunft@evonik.com

[...]

Die jeweiligen Schutzanweisungen für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen sind zu beachten. Sie sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

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

**Zu VI.B1 AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
Fernleitungen Rhein-Ruhr
Im Lipperfeld 2
46047 Oberhausen**

Die AIR LIQUIDE Deutschland GmbH hält an ihrer Stellungnahme vom 08.09.2016 fest (siehe zu VI.A1).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu VI.A1.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu VI.B2 Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**

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

Nach den ihr derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

Die RAG Aktiengesellschaft und die Mingas-Power GmbH sind im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die RAG Aktiengesellschaft hat mitgeteilt, dass sie weder Anregungen noch Bedenken hat. Von der Mingas-Power GmbH ist keine Antwort eingegangen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu VI.B3 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 beigefügten Lageplan im Bebauungsplan darzustellen und im Textteil mit Hinweis auf die geltenden, aus der beigefügten Schutzanweisung zu entnehmenden, Nutzungseinschränkungen zu erwähnen.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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. 716 enthalten. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis Nr. 4.

Auf die Stellungnahme zu VI.A3 (Zeilen 529-545) wird verwiesen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu VI.B4 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**

Die Handwerkskammer regt an, von dem planerisch beabsichtigten Einzelhandelsausschluss für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten eine Ausnahme für den produktionsbezogenen Annexhandel zuzulassen. Manche Betriebstypen aus dem Handwerksbereich finden ihren Platz aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausschließlich in Gewerbegebieten. Zugleich erwartet der Kunde aber den Handel mit selbst hergestellten Waren oder branchenüblichem Zubehör des jeweiligen Betriebstyps. Sie stützt ihre Anregung dabei auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster und des Bundesverwaltungsgerichts, wonach untergeordneter Annexhandel eine typische Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen darstellt und als solcher in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert ist (vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014 -D 13/14.NE; BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 -4 CN 6.11; OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013 -D 103/12.NE).

Das Merkmal der untergeordneten Verkaufsfläche, das auf den Begriff der Unterordnung des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO fußt, kann je nach konkreter Planungssituation die Funktion einer absoluten oder relativen Verkaufsflächenbeschränkung für den Annexhandel übernehmen. Ausnahmevoraussetzung soll sein, dass die Verkaufsfläche des Annexhandels der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss. Außerdem müssen die im Wege des Annexhandels angebotenen Waren einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen können, so dass sie ein bloßes „Anhängsel der Hauptnutzung“ sind, der Hauptnutzung also ihre prägende Wirkung verleiht. Die Festsetzung könnte daher wie folgt aussehen:

"Ausnahmsweise kann zugelassen werden Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss".

Stellungnahme der Verwaltung:

Die durch die Handwerkskammer zitierten Urteile besagen lediglich, dass Annexhandel als Ausnahme zugelassen werden kann. Auch das Gutachten zum Einzelhandelskonzept räumt eine solche Kann-Möglichkeit ein, wenn z. B. ansonsten jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen wäre (s. dortige Seite 68). Eine zwingende Voraussetzung ist es allerdings nicht.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716 auf den Seiten 20-21 ausgeführt, soll keine weitere Ausnahme für den Annexhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Dies wird im Einzelnen wie folgt begründet:

Der Ausschluss von Neuansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Annexhandel) ist hier aufgrund des bereits vorhandenen Einzelhandels (ca. 3420 m²) auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße städtebaulich gerechtfertigt. Für dieses Gebiet werden annähernd zeitgleich die Bebauungspläne Nr. 715 A+B mit den weitgehend gleichen Planungszielen wie für den Bebauungsplan Nr. 716 aufgestellt. Würde man die Neuansiedlung weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (inkl. Annexhandel) im Bebauungsplan Nr. 716 zulassen, müsste man ihn nach dem Gleichheitsgrundsatz auch in den

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

gegenüberliegenden Bebauungsplänen Nr. 715 A + B ermöglichen, die mit den weitgehend gleichen Planungszielen aufgestellt werden.

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

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 (rund 30.600 m² bzw. 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 weitere Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb und im Umfeld des Plangebietes würde die vorhandene Einzelhandelsagglomeration weiter verfestigen bzw. verstärken und die Zentren in Oberhausen weiter an Attraktivität verlieren. Damit würden wesentliche 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. 716 kein Gebrauch gemacht.

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

Auch aus Rücksicht auf die Interessen der Eigentümer wird mit dem Bebauungsplan Nr. 716 die Nutzbarkeit des Grundstückes nicht so weit eingeschränkt, dass jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen ist. So ist die Ansiedlung von Betrieben mit Verkaufsstätten für nicht-zentrenrelevante Sortimente weiterhin möglich. Dazu gehören z. B. auch eine Vielzahl von Handwerksbetrieben aus dem Bauhandwerk (u. a. Glasereien, Schreinereien, Sanitärinstallations-, Fliesenfach-, Maler- und Elektroinstallationsbetriebe) und Betriebe des Kfz-Handwerks.

Unter besonderer Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplans (Zentrenstärkung), des Einzelhandelskonzeptes und der Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) ist der Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne des Allgemeinwohls notwendig. Mit der getroffenen Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung im Bebauungsplan Nr. 716 wird dem öffentlichen Interesse (Zentrenstärkung) gegenüber dem privaten Interesse der Eigentümer (maximaler wirtschaftlicher Ertrag bzw. uneingeschränkte Flexibilität bei der Vermarktung des Grundstücks) 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).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Weitere Ausnahmen für Annexhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten werden deshalb abgelehnt. Für die Ansiedlung solcher Betriebe steht eine Vielzahl anderer Gewerbeflächen im Stadtgebiet zur Verfügung (z. B. innerhalb der Gewerbegebiete am Brammenring oder am Max-Planck-Ring).

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

**Zu VI.B5 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 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 Umfeld des Plangebietes 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. 716 nochmal deutlicher gemacht.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu VI.B6 Rechtsanwälte Büge und Dr. Tünnesen-Harmes
Königstraße 8
47051 Duisburg**

als Interessenvertreter

der Phoenix Projektbau GmbH i.Gr.

sowie

der Eigentümergemeinschaft Starker u.a.

Die Rechtsanwälte Büge und Dr. Tünnesen-Harmes bringen im Namen ihrer Mandantschaft der Phoenix Projektbau GmbH i.Gr. und der Eigentümergemeinschaft Starker und anderer im Einzelnen folgende Einwendungen vor:

1.

Es bestehen Bedenken gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, da der sich aus der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab im Hinblick auf die Verhinderung von Einzelhandelsansiedlungen ebenso wie von Wohnbebauung wesentlich verändert wird. Weiterhin bestehen Bedenken gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, weil der Bebauungsplan keine Festsetzungen beinhaltet, die der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Innenentwicklung des Gemeindegebiets dienen. Die Festsetzungen dienen vielmehr ausschließlich der Verhinderung von Einzelhandelsansiedlungen, ohne dass solche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben würden. Vielmehr besteht erheblicher Bedarf für weitere Einzelhandelsansiedlungen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

2.

Die Verkleinerung des Plangebietes läuft der weiteren gewerblichen Nutzung der betroffenen Flurstücke, die eine wirtschaftliche Einheit mit den bereits bebauten Flächen des Plangebietes, insbesondere den Flurstücken 759, 761, aber auch den Flurstücken 292, 298 und 289 bilden, zuwider.

3.

Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Kernsortimenten;
- Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel;
- Umsetzung der Ziele und Vorhaben des Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2008 und
- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Nahversorgungszentrum Königshardt und Tackenberg/Klosterhardt

sind rechtswidrig.

3.1

Für die Verhinderung weiterer Einzelhandelsbetriebe besteht kein Planungsbedürfnis. Insbesondere bedarf es keiner Sicherung und Stärkung von Nahversorgungszentren durch die hier vorgesehenen Beschränkungen. Es erscheint schon zweifelhaft, inwiefern überhaupt ein schützenswerter Bestand in den angegebenen Bereichen vorhanden ist. Jedenfalls aber fehlt es an zu erwartenden negativen Auswirkungen insbesondere eines weiteren kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet. In unmittelbarer Umgebung sind ohnehin Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 716 kann lediglich der vorhandene Einzelhandelsbestand in unmittelbarer Nähe vor unliebsamer Konkurrenz geschützt werden. Ein Kaufkraftabfluss aus den in den Hauptplanungszielen genannten Bereichen Königshardt und Tackenberg/Klosterhardt ist nicht zu erwarten. Dies ist bereits in der Vergangenheit durch mindestens ein der Stadt bekanntes Gutachten belegt worden.

3.2

Der Ausschluss von neuen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 716 bei gleichzeitiger Ausnahme solcher Betriebe, die eine wie auch immer geartete Erneuerung vorhandener Betriebe, die bis zum 02.11.2016 genehmigt worden sind, zulässt, ist rechtswidrig und stellt einen Widerspruch zu den von der Stadt selbst gewählten Hauptplanungszielen dar. Vorhandene Betriebe genießen ohnehin Bestandsschutz. Soweit Bestandsschutz entfällt, ist nicht nachvollziehbar, warum Eigentümer von Flächen bei der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gegenüber Eigentümern von anderen Flächen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung bevorteilt werden sollen, auf denen sich zurzeit kein Einzelhandel befindet. Es fehlt jedwede Begründung dafür, warum Einzelhandel außerhalb bestehenden Bestandsschutzes den angeblichen Hauptplanungszielen nicht zuwiderlaufen soll. Dies wäre außerhalb des Bestandsschutzes nur dann plausibel, wenn gerade der Umfang vorhandenen Einzelhandels den Hauptplanungszielen nicht zuwider liefe, jedoch jedwede auch nur geringfügige Überschreitung der bislang genehmigten Flächen den Planungszielen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

zuwiderliefe. Dies lässt sich offensichtlich nicht begründen. Aber selbst wenn es hierfür eine Begründung gäbe, könnte dies nicht erklären, warum bestimmte Flächen auf denen keine bestandsgeschützten Betriebe mehr vorhanden sind, gegenüber anderen Flächen, auf denen sich noch keine bestandsgeschützten Betriebe befunden haben, bevorzugt werden sollen.

3.3

Die Begründung des Bebauungsplans geht unter anderem davon aus, dass das Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2008 tragfähig ist. Dies ist jedoch gerade nicht der Fall, wie das Oberverwaltungsgericht Münster bereits mehrfach festgestellt hat. Die im Einzelhandelskonzept zu Grunde liegenden auf die Einzelfallebene verlegten Prüfungserwägungen halten insgesamt einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Das Einzelhandelskonzept ist in sich fehlerhaft und widersprüchlich. Die insofern in der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster bezüglich des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2008 zu entnehmenden Erkenntnisse aus anderen Bereichen mit angeblich schützenswertem Nahversorgungscharakter (vgl. die Rechtsprechung zu Heide) lassen sich auf die vorliegende Planungsabsicht übertragen. Die betreffende Rechtsprechung wird ergänzend vollumfänglich zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.

3.4

Weiterhin wird zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation auf Seite 14 der Begründung des Bebauungsplans zwar darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein solches handelt, das gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist, es wird indes verschwiegen, dass das Oberverwaltungsgericht Münster im Urteil vom 27.09.2012 den vorangegangenen Versuch Einzelhandel teilweise auszuschließen, auf den sich der rechtswidrige Bebauungsplan Nr. 568 bezog, unterbunden hat. Der Bebauungsplan Nr. 568, der das Plangebiet des nunmehr beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 716 umfasst hat, wurde in dem vorgenannten Urteil (Az.: 10 D 51/10.NE) für unwirksam erklärt. Die Stadt Oberhausen hatte die Verfahrenskosten vollumfänglich zu tragen. Der gesamte Inhalt auch dieses vorgenannten Urteils wird zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.

3.5

Die Stadt Oberhausen geht ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716, S. 14 Ziff. 5 selbst davon aus, dass eine Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe vorhanden ist. Die Absicht den Bebauungsplan ausschließlich zur Verhinderung von Einzelhandel auf dem Grundstück Kirchhellener Straße 149 im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufstellen zu wollen, wird der Funktion der Bauleitplanung, nämlich eine Konfliktbewältigung bezüglich unterschiedlicher Nutzungen zu leisten, nicht gerecht. Insofern erscheint es auch nicht akzeptabel, ein Verfahren zu wählen, in dem von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht von vornherein abgesehen wird.

3.6

Der Bebauungsplan verhindert somit zumindest mittelbar auch eine adäquate Entwicklung von Wohnnutzung im Plangebiet. Dies führt letztlich dazu, dass die vom Bebauungsplan erfassten Flurstücke nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Für gewerbliche Ansiedlung im betreffenden Bereich ist außer Einzelhandelsnutzung schon mit Blick auf die vorhandene Gemengelage und insofern zu berücksichtigende Umwelteinflüsse gewerblicher Einrichtungen praktisch kein Raum mehr. Es besteht weder ein Konzept für die Ansiedlung von in Betracht kommenden Betrieben noch ist ersichtlich, inwiefern die betreffenden Flächen überhaupt wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden könnten. Leerstände und vorhandene provisorische Nutzungen haben bereits jetzt zu erheblichen Werteinbußen der betroffenen Grundstücke geführt. Diese Situation würde mit Inkrafttreten des Bebauungsplans auf unbestimmte Zeit verfestigt. Auch eine sinnvolle Nutzung des Bereichs zu Wohnzwecken scheidet ausweislich der Auskunft der Stadt Oberhausen vom 10.02.2017 auf derzeitiger Planungsgrundlage aus. Hierin wird vielmehr ausgeführt, dass es erforderlich wäre, Planungsrecht durch die Aufstellung eines

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bebauungsplans zu schaffen. Dies impliziert, dass eine entsprechende Nutzung trotz des bestehenden Planungsbedürfnisses im Hinblick auf eine Konfliktbewältigung in der vorhandenen Gemengelage zwischen Gewerbe und Wohnen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 716 nicht möglich ist. Eine Überplanung des Gebietes mit einem einfachen Bebauungsplan wie vorliegend beabsichtigt erscheint deshalb von vornherein ungeeignet.

3.7

Es zeigt sich vielmehr, dass lediglich nach der Verfahrensniederlage vor dem Oberverwaltungsgericht Münster im Jahr 2012 und daran anschließenden Veränderungssperren nunmehr erneut versucht werden soll, möglichst ohne größeren Planungsaufwand eine reine Verhinderungsplanung ins Werk zu setzen. Dies würde zu inakzeptablen Beeinträchtigungen der Eigentümerrechte führen.

3.8

Wie bereits ausgeführt kann mit dem beabsichtigten Bebauungsplan aber auch keine rechtmäßige Steuerung des Einzelhandels erreicht werden. Das Einzelhandelskonzept ist in sich fehlerhaft und widersprüchlich und deshalb insgesamt ungeeignet, als konzeptionelle Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel herangezogen zu werden. Selbst für den Fall, dass die Stadt Oberhausen trotz der eindeutigen Hinweise des Oberverwaltungsgerichts Münster sowohl in dem vorzitierten Urteil als auch bezüglich des Bereichs Heide weiterhin an dem verfehlten Einzelhandelskonzept meint festhalten zu können, wäre der vorliegend beabsichtigte Bebauungsplan rechtswidrig, da er auch mit den Annahmen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2008 nicht in Einklang zu bringen ist. Das Einzelhandelskonzept geht nämlich davon aus, dass in dem betreffenden Bereich nur eine geringe Versorgung mit Einzelhandel vorzufinden ist. Es wird sogar empfohlen, den Einzelhandel auszubauen und zu sichern. Soweit im Einzelhandelskonzept grundsätzlich eine Empfehlung dahin geht, Neuansiedlungen von Einzelhandel vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen oder in räumlicher Nähe zu Versorgungsbereichen unterzubringen (vgl. auch S. 15 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716) lässt sich hieraus nicht ableiten, dass die grundsätzlich empfohlenen weiteren Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet zentrenschädigende Auswirkungen haben könnten. Von einer Umsetzung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2008 durch den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 716 kann vor diesem Hintergrund keine Rede sein.

3.9

Die auf Seite 16 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716 genannten Planungsziele des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 sind im Übrigen überholt. Die tatsächlichen Grundlagen der dort getroffenen Aussagen sind zu überprüfen und der tatsächlichen Entwicklung bis zum Jahre 2017 anzupassen. Die in der Begründung aaO getroffenen Schlussfolgerungen lassen sich nicht aus den zu treffenden tatsächlichen Feststellungen rechtfertigen.

3.10

Soweit auf Seite 17 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716 darauf hingewiesen wird, dass nunmehr sogenannter Annexhandel ausgeschlossen wird, dürfte dies dem Umstand geschuldet sein, dass das Oberverwaltungsgericht Münster in dem oben zitierten Urteil aus dem Jahre 2012 unter anderen diesbezügliche Ausnahmen beanstandet hatte. Letztlich ist mit der Neufassung des Bebauungsplans jedoch nichts anderes beabsichtigt, als die vorgenannte Rechtsprechung zu umgehen, indem nunmehr auf bereits vorhandenen Annexhandel abgestellt wird, der wie vorstehend ausgeführt auch dann am selben Ort ersetzt werden kann, wenn es nicht um bestandsgeschützte Betriebe geht, die ohnehin von der beabsichtigten Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden können.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3.11

Auch soweit behauptet wird, neben der Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2008 gehe es bei der vorliegenden Planung um die Umsetzung des Landesentwicklungsplans NRW, liegt dies neben der Sache. Es ist weder dargelegt noch ersichtlich, inwiefern eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung im Plangebiet Ziele der Raumordnung und insbesondere des Landesentwicklungsplans NRW 1995 beeinträchtigen könnte. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716 ist unter Ziff. 1.1.1 ausgeführt, dass der Landesentwicklungsplan NRW 1995 für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 716 keine zeichnerischen Darstellungen enthält. Dies gilt auch für die textlichen Bestandteile des vorgenannten Landesentwicklungsplans. Wenn im Weiteren festgestellt wird, dass der beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 716 den Zielen des Landesentwicklungsplans nicht entgegensteht, so ist daraus keineswegs abzuleiten, dass der Bebauungsplan der Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplans dient. Die Sicherstellung der Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf der Wirtschaft hat offensichtlich auch nichts mit der gewerblichen Nutzung vorhandener Flächen für Einzelhandel zu tun. Die Argumentation in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716, Seite 9 f, wonach das Ziel des Landesentwicklungsplans, die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf der Wirtschaft sicherzustellen, durch die angebliche Umsetzung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2008 erreicht werden soll, ist nicht nachvollziehbar.

3.12

Auch soweit in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716 auf Seite 10 f. unter Ziff. 1.1.2 umfangreich auf einen noch nicht aufgestellten neuen Landesentwicklungsplan zur Begründung des vorliegend beabsichtigten Einzelhandelsausschlusses abgestellt wird, liegt dies schon deshalb neben der Sache, weil allenfalls Aspekte aus dem bereits als Rechtsverordnung beschlossenen und in Kraft getretenen Teilplan Großflächiger Einzelhandel Auswirkungen haben könnten. Großflächiger Einzelhandel stand bei den bislang zur Genehmigung gestellten Einzelhandelsvorhaben jedoch soweit ersichtlich nicht in Rede. Soweit ist demgegenüber um kleinflächigen Einzelhandel geht, lässt sich weder aus dem Landesentwicklungsplan noch aus dem Teilplan Großflächiger Einzelhandel etwas zu Gunsten der hier in Rede stehenden Planungsziele ableiten. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, inwiefern die beabsichtigte Darstellung des Plangebiets im Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW als Siedlungsraum, der auch im Gutachten zum Einzelhandelskonzept hervorgehobenen Notwendigkeit zur Neuansiedlung von Einzelhandel zum Ausbau und zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung (vgl. auch Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplan 716) entgegenstehen könnte. Der beabsichtigte Bebauungsplan Nr. 716 wäre, wenn er wie geplant beschlossen würde nach alledem rechtswidrig, insbesondere da die Voraussetzungen für einen wirksamen Einzelhandelsausschluss auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht gegeben sind. Auch für eine Wohnnutzung stellt die Planung in dieser Form keine geeignete Perspektive dar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 716 werden lediglich Einzelhandelsbetriebe oder Verkaufsstellen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig bleiben zukünftig u. a. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder Gewerbebetriebe ohne Verkaufsstellen mit den ausgeschlossenen Sortimenten. Auch wird eine Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 716 in keiner Weise eingeschränkt. Somit ist nach § 34 BauGB weiterhin ein ganz breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet zulässig und der sich „aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab“ wird durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert. Unabhängig von dieser Einschätzung ist dies nach dem Wortlaut des § 13 Abs. 1 BauGB eindeutig kein Kriterium für die Durchführung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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. 716 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 zentrenrelevanten 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. 716 konsequent 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.“

Damit erfüllt der Bebauungsplan Nr. 716 die oben genannten rechtlichen Voraussetzungen im vollen Umfang.

Es dürfte unstreitig sein, dass die Einzelhandelsansiedlungen auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße die Nahversorgung für die Umfeld des Plangebietes lebenden Bewohner/innen sicherstellt. Das Hinzutreten eines weiteren Nahversorgers verbessert die Versorgungssituation nicht. Der zitierte „erhebliche Bedarf für weitere Einzelhandelsansiedlungen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ wird deshalb an dieser Stelle nicht gesehen. Insofern wird an dem Planungsziel (Zentrenstärkung) und dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes festgehalten, wonach bei der planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgungssituation es erste Priorität sein sollte, Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe auch Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

Zu 2:

Die Verkleinerung des Plangebietes erfolgte, weil der verkleinerte Teilbereich innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen (festgesetztes Landschaftsschutzgebiet 1.2.7 „Alsbach und Volkspark Sterkrade“) vom 02.05.1996 liegt. Außerdem verlaufen nördlich der vorhandenen Hallen mehrere Fernleitungen (Stickstoff, Ethylen und Propylen) mit ihren Schutzstreifen. Des Weiteren befindet sich dort der überwiegende Teil der Anbauverbotszone der Autobahn nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz. Für diese Teilfläche gab/gibt es somit keinen weiteren Regelungsbedarf durch den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB und der Geltungsbereich

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

wurde bis zur Grenze des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebietes zurückgenommen.

Da ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB keine erstmaligen Planungsrechte nach § 34 BauGB begründet, kann er allein durch die Verkleinerung des Plangebietes einer weiteren gewerblichen Nutzung der betroffenen Flurstücke auch nicht zuwiderlaufen. Auch ohne den Bebauungsplan Nr. 716 sind die oben genannten Restriktionen an dieser Stelle zu beachten. Dass das Grundstück dadurch in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt ist, kann jedenfalls nicht dem Bebauungsplan angelastet werden. De facto stellt sich das Teilgebiet nach dem Luftbild aus dem Jahre 2016 als weitgehend bewachsene Grünfläche dar.

Zu 3.:

Vor allem das letzte angeführte Hauptplanungsziel entspricht im Wortlaut nicht der vom Rat der Stadt zuletzt am 19.12.2016 beschlossenen Fassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Korrekterweise müsste es wie folgt zitiert werden:

- *Attraktivitätssteigerung und damit Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen, u. a. der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt.*

Zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte eine weitere Klarstellung dieses Hauptplanungsziels (siehe zu 3.1).

Zu 3.1:

Wie schon unter zu 1. ausführlich dargelegt, soll mit dem Bebauungsplan Nr. 716 die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden und besonderen Bedeutung für die Stadtentwicklung insgesamt langfristig gestärkt werden (Zentrenstärkung). Dabei kommt es auf den konkreten Nachweis der Schädigung eines oder einzelner zentraler Versorgungsbereiche nicht an.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 716 geht es, wie es das Bundesverwaltungsgericht beim unter zu 1. zitierten Urteil treffend formuliert hat, „bei der Verfolgung des Ziels der Stärkung von Versorgungszentren 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“.

Sofern in den Hauptplanungszielen oder in den weiteren Ausführungen der Begründung die zentralen Versorgungsbereiche Königshardt und Tackenberg/Klosterhardt erwähnt wurden, wurden sie nur exemplarisch für alle in Oberhausen vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche genannt, was sich durch den Zusatz „u. a.“ in dem Hauptplanungsziel ergab. Im Sinne einer klareren Definition des Hauptplanungsziels wurde der letzte Halbsatz vor der erneuten öffentlichen Auslegung gestrichen.

Zu 3.2:

Die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 716 enthielt zur erstmaligen öffentlichen Auslegung folgenden letzten Absatz:

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurde bereits bei einer Ortsbegehung am 23.11.2015 festgestellt, dass keine gewerbliche Nutzung und somit auch keine Einzelhandelsnutzungen mehr vorhanden sind. Zwar wird das Plangrundstück mittlerweile als Abstellfläche für einen Schaustellerbetrieb genutzt, eine Einzelhandelsnutzung existiert aber weiterhin nicht. Dies wird durch die Einwender im Rahmen ihrer Stellungnahme bestätigt. Insofern war der o. g. textliche Zusatz in der Tat entbehrlich. Entsprechend wurde auch aus Gründen der Rechtssicherheit die textliche Festsetzung vor der erneuten öffentlichen Auslegung an dieser Stelle gekürzt.

Zu 3.3:

Soweit die Einwender sich bei ihren Ausführungen auf das Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012 zu Osterfeld-Heide beziehen, bleibt festzuhalten dass der Sachverhalt seinerzeit anders lag. So wurde mit dem für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 601 der Zentrenschutz, insbesondere des nahe gelegenen „Nahversorgungszentrums“ Osterfeld Heide, als Hauptplanungsziel verfolgt. Das OVG ist in seinem Urteil zu der Auffassung gelangt, dass das Nahversorgungszentrum Heide „nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren verfügt, um für die Grund- oder Nahversorgung der in der Nähe lebenden Bevölkerung eine zentrale Funktion zu übernehmen“. Insofern hat es diesem Bereich den Status als „zentraler Versorgungsbereich“ aberkannt. Damit war das Hauptplanungsziel obsolet und dem Bebauungsplan Nr. 601 die rechtliche Grundlage für die Aufstellung nach § 9 Abs. 2a BauGB entzogen worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 716 soll abweichend von dem damaligen Planungsziel die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden und besonderen Bedeutung für die Stadtentwicklung insgesamt gestärkt werden (Zentrenstärkung). Im Weiteren wird auf die Stellungnahme zu 1. und zu 3.2. verwiesen.

Die damalige Aberkennung des Status als „Nahversorgungszentrum“ für Osterfeld-Heide rechtfertigt es nicht, das Einzelhandelskonzept grundsätzlich in Frage zu stellen. Das hat das OVG in seinem Urteil vom 15.02.2012 auch nicht getan! So gibt es weiterhin eine Vielzahl von zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren) in Oberhausen, die unbestritten als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und als solche der Stärkung bedürfen. Damit ist auch der Ausschluss aller zentrenrelevanten Sortimente begründet. Im Rahmen der aktuellen Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes sind die Sortimente der zentralen Versorgungsbereiche überprüft worden. Alle aktuell ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente wurden dabei bestätigt.

Zu 3.4:

Für die aktuelle planungsrechtliche Einordnung der überplanten Fläche ist es irrelevant, dass es in der Vergangenheit einen Bebauungsplan gegeben hat, der im Jahre 2012 für unwirksam erklärt wurde. De facto gibt es aktuell keinen Bebauungsplan und das Plangebiet ist nach § 34 Abs. 1 BauGB (Gemengelage) einzustufen. Insofern kann von „verschweigen“ nicht die Rede sein.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 568 wurde seinerzeit das Ziel verfolgt, ein Gewerbegebiet auszuweisen, das vornehmlich dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollte. Außerdem sollte dem Entstehen eines nicht integrierten Einzelhandelsstandortes vorgebeugt werden, um eine schwächende Entwicklung bestehender Versorgungszentren zu vermeiden. Dazu wurden u. a. Einzelhandelsnutzungen textlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme galt für Verkaufsstellen von Handwerks- und anderer Gewerbebetriebe wenn sie im räumlichen und betrieblichem Zusammenhang stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs liegt (Annexhandel).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das OVG hat die seinerzeitige textliche Festsetzung Nr. 2 und damit den gesamten Bebauungsplan für unwirksam erklärt, weil u. a. von dem Einzelhandelsausschluss nicht erfasste Großhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig gewesen wären. Das Ziel die Fläche in erster Linie dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe zuzuführen, war damit nicht gewährleistet. Auch hätte seiner Auffassung nach wegen der Größe des Plangebietes und dem zugelassenen Umfang des Annexhandels Einzelhandel von beträchtlichem Gewicht entstehen können, was dem Ziel der Zentrenstärkung zuwider gelaufen wäre.

Mit seinem Urteil hat das OVG u. a. nicht das Planungsziel der Zentrenstärkung in Frage gestellt, sondern die Umsetzung im Bebauungsplan durch eine unzureichend formulierte textliche Festsetzung.

Zu 3.5:

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. 716 wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt und schließt 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). Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist somit nicht zu beanstanden.

Liegen die Voraussetzungen für die Durchführungen eines vereinfachten Verfahrens, so wie hier der Fall, vor, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Zu 3.6 und 3.7:

Der Bebauungsplan Nr. 716 wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt und schließt 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 Vorgaben zu einer möglichen gewerblichen oder wohnbaulichen Nutzungen des Geltungsbereichs getroffen. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben richtet sich auch weiterhin alleine nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Um das Ziel der Zentrenstärkung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umsetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 716 nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Dabei werden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht textlich den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet vor.

Innerhalb des Plangebietes 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 des Grundstücks für eine gewerbliche Nutzung oder eine Wohnbebauung wäre nach § 34 BauGB möglich.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Unter besonderer Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplans (u. a. 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 Eigentümer (maximaler wirtschaftlicher Ertrag bzw. uneingeschränkte Flexibilität bei der Vermarktung des Grundstücks) 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).

Eine wie auch immer geartete Verknüpfung mit dem oberverwaltungsgerichtlichen Verfahren aus dem Jahre 2012 ist abwegig.

Zu 3.8:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 716 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. Dies wird auch auf Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept deutlich gemacht, wonach es zur planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgungssituation erste Priorität sein sollte, Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Das Plangebiet ist als sogenannte Lage im Siedlungszusammenhang (Streu- und Nebenlagen) zu charakterisieren. In diesen Lagen soll nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes (siehe Seiten 68 u. 69) die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist in dieser Lagekategorie bis zur Grenze der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO) 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.

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) auf der Ostseite der Kirchhellener Straße 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. Deshalb wird an dem Ziel der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche festgehalten und die Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, unabhängig von der Verkaufsflächengröße, im Bebauungsplan ausgeschlossen. Der Nachweis einer konkreten Schädigung ist bei diesem Planungsziel im Übrigen nicht erforderlich (siehe auch zu 1.).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zu 3.9:

Das Einzelhandelskonzept wird zurzeit überarbeitet und aktualisiert. 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. Dazu zählen u. a. auch die Nahversorgungszentren Tackenberg / Klosterhardt und Königshardt. 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 sind weitgehend bestätigt worden. Lediglich Elektrogroßgeräte sollen im Rahmen der Konzeptfortschreibung vorbehaltlich der Ratsentscheidung als zentrenrelevantes Sortiment eingegliedert werden.

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. 716 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.

Zu 3.10:

Der Ausschluss des Annexhandels dient der Verwirklichung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 716. Eine Verknüpfung mit dem Urteil aus dem Jahre 2012 ist nicht gegeben.

Zu 3.11 und 3.12:

Der neue LEP NRW ist am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden (GV. NRW, Ausgabe 2017, Nr. 4 vom 25.01.2017, S. 122, S. 207) und mit Verweis auf Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 08.02.2017 in Kraft getreten. Zeitgleich wurden der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der seit 1995 geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 95) und der Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ gemäß § 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (GV. NRW, Ausgabe 2017, Nr. 4 vom 25.01.2017, S. 122) aufgehoben. Insofern sich während des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die raumordnungsrechtliche Rechtslage dahingehend geändert hat, dass der Landesentwicklungsplan 1995, auf den sich die Ausführungen des Einwenders stützen, nicht mehr verfahrenserheblich ist, kommt es auf eine Auseinandersetzung mit der vorgetragenen Argumentation hier nicht mehr an.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 716 wurde für die erneute Offenlage entsprechend der aktuellen raumordnerischen Rechtslage angepasst.

Insofern nach der aktuellen, geänderten Rechtslage nur noch der neue LEP NRW für die Beurteilung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB einschlägig ist, irrt der Einwender, wenn er vorträgt, dass nicht ersichtlich sei, inwiefern eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung im Plangebiet die Ziele der Raumordnung beeinträchtigen könnte. Nach Ziel 6.5.8 des LEP NRW haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie 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.

Unter Berücksichtigung der am Planstandort vorhandenen Bestandssituation gilt dieses Raumordnungsziel damit unmittelbar auch für neu an den Standort hinzutretende, für sich genommen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, so dass eine Zielanpassung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung konsequent umzusetzen ist.

Die Erläuterungen zu Ziel 6.5.8 des neuen LEP NRW lassen deutlich erkennen, dass die neue raumordnerische Rechtslage gerade nicht nur auf den großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO abzielt, sondern gleichsam auch Einzelhandelsagglomerationen mehrerer für sich genommen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die aber vergleichbare Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen, mit einschließt.

„Ziel 8 erstreckt die für die Planung von Einzelvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO geltenden Regelungen auch auf Einzelhandelsagglomerationen und trägt damit der Erkenntnis Rechnung, dass auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.). So gibt es Fälle, in denen in Gewerbegebieten eher unbeabsichtigt eine solche Agglomeration mit der Zeit heranwächst. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der eigenen Gemeinde oder benachbarter Gemeinden sind dann mit denen eines einzelnen großflächigen Einzelhandelsgroßbetriebes durchaus zu vergleichen. Die Zulässigkeit einer Agglomerationsregelung ist vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden (BVerwG Urt. v. 10.11.2011, 4 CN 9/10 = BVerwGE 141, 144). [...] Regulativer Anknüpfungspunkt für die Handlungsanweisung an die nachgeordnete Planungsebene kann daher nicht das Verbot einer bestimmten Planung sein. Vielmehr wird den Gemeinden aufgegeben, außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) "entgegenzuwirken". Den Gemeinden wird damit eine Handlungspflicht auferlegt.“

Um das Ziel der Zentrenstärkung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des neuen Landesentwicklungsplans umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 716 nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Dabei werden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt, um insbesondere der Verfestigung und Erweiterung einer bestehenden Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Innerhalb des Plangebietes könnte nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungen innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur und unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB realisiert werden. Auch eine entsprechende Neubebauung des Grundstücks für eine gewerbliche Nutzung oder eine Wohnbebauung wäre nach § 34 BauGB möglich.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme überwiegend zurückzuweisen.

IX. Stellungnahmen der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben während der erneuten öffentlichen Auslegung

**Zu VI.C1 AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
Large Industries / Fernleitung Rhein-Ruhr
Im Lipperfeld 2
46047 Oberhausen**

Die AIR LIQUIDE Deutschland GmbH verweist erneut auf die von ihr betroffene Stickstoffleitung FL 1, DN 200 (siehe auch zu VI.A1).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu VI.A1.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu VI.C2 Evonik Technology & Infrastructure GmbH
Large Industries / Logistics - Pipelines
Gebäude 2605 / PB11
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl**

Gegen die Entfernung des letzten Absatzes der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestehen aus ihrer Sicht keine Bedenken. Im Übrigen verweist sie auf den geführten Schriftverkehr im Januar 2017 (siehe zu VI.B3).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu VI.B3.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu VI.C3 Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**

Gleiche Stellungnahme wie zu VI.B5.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe zu VI.B5.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu VI.C4 Landesbetrieb Straßenbau NRW
Autobahnniederlassung Hamm
Postfach 1167
59001 Hamm**

Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Sie weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass Neubauten in der 40 Meter Anbauverbotszone nicht zulässig sind.

Sie bittet um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grenze der 40 m breiten Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz ist im Bebauungsplan Nr. 716 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch eingetragen. Zur Anbauverbotszone enthält der Bebauungsplan den textlichen Hinweis Nr. 3.1. Dieser lautet wie folgt:

„In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn, (Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.“

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Autobahnniederlassung Hamm eine rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans übersandt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

X. Fortschreibung der Begründung vom 10.10.2017

Die Begründung ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung am 10.10.2017 insbesondere in den Kapiteln

- A 1 -Lage des Plangebietes im Stadtbereich-,
- A 4 -Bisheriger Verfahrensablauf- und
- D 2 -Steuerung des Einzelhandels-

redaktionell fortgeschrieben worden. Die jeweiligen Änderungen wurden in grün eingetragen.

Die fortgeschriebene Begründung vom 10.10.2017 ist als Anlage 3 beigefügt.

XI. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 716 rechtskräftig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2946-01	Termin 27.11.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

XII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - als Satzung.

Grundsätzlich wird das städtebauliche Ziel verfolgt die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu stärken. Der Bebauungsplan Nr. 716 soll einen Beitrag zur planerischen Lenkung und einer längerfristigen Beeinflussung der Entwicklung durch Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegenden Plangebiet leisten. Auch nach dem vom Rat der Stadt im Jahre 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept sollen die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche gesichert und gestärkt sowie der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden (Zentrenstärkung). Ebenso haben die Gemeinden nach dem Landesentwicklungsplan des Landes NRW dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Ferner haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Um das Grundsatzziel der Zentrenstärkung im Sinne einer langfristigen Lenkung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 716 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. 716 Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht textlich den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet vor.

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

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung (Anweisung der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH zum Schutz ihrer O₂/N₂ Fernleitungen (Sauerstoff / Stickstoff) Rhein-Ruhr (Stand: 30.09.2015), Schutzmaßnahmen für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen der Ruhr Oel GmbH (Stand: 12.07.2012) und Schutzanweisung der Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Stand: April 2017)) sowie das Gutachten zum Einzelhandelskonzept werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) bzw. unter <http://www.oberhausen.de/suche.php?search=Einzelhandelskonzept> heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 - Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.