Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1446-01	Termin 07.02.2022	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
27.01.2022	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
01.02.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V		
07.02.2022	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße / Hirschstraße -
(Verfahren nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB))
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im Zuge des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu VII.A 1 und 2 sowie VII.B 2 und 3 stattzugeben;

   b) die Stellungnahmen zu VII.A 4 und VII.B 5 zur Kenntnis zu nehmen;

   c) die Stellungnahmen zu VII.A 3 und 5 sowie VII.B 1 und 4 zurückzuweisen.

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 und § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister
Mollerus **Datum 15.12.2022**	**Güldenzopf** **Datum 21.12.2022**	**Schranz** **Datum 13.01.2022**

*** 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 [ ]

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner

   a) den Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - in der Fassung vom 12.05.2017 (inkl. Ergänzung vom 13.09.2017) als Satzung, wobei die Satzung rückwirkend zum 15.12.2017 in Kraft zu setzen ist;

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 i. V. mit § 9 Abs. 2a, § 13 und § 214 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) 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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW.2020, S. 218b, ber. S. 916); § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).**

   b) die dem Bebauungsplan Nr. 715 A beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 29.11.2021 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 BauGB und § 214 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1446-01	Termin 07.02.2022	Rat der Stadt

Bezug

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

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

- Beschlüsse zur Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A und B, zur erneuten öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A und zur Verkürzung der Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 715 A - Kirchhellener Straße/Hirschstraße - (Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 03.07.2017 (Drucksache Nr. B/16/2610-01)

- Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße/Hirschstraße - (Verfahren nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) vom 27.11.2017 (Drucksache Nr. B/16/2933-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 15.12.2014 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 715 - Kirchhellener Straße/Hirschstraße - (Verfahren nach § 9 Abs. 2a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 17.12.2014 veröffentlicht worden.

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

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

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

Am 03.07.2017 hat der Rat der Stadt entschieden den Bebauungsplan in die Bereiche A und B aufzuteilen und den geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 715 A für die Dauer von drei Wochen erneut öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt vom 17.07.2017.

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

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

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

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

II. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

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

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

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

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

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

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

III. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12 und 14, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Parallele von 10,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 533, Flur 12; nördliche Parallele von 10,0 m zur südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 579 und 376, Flur 12; nach ca. 124 m rechtwinklig abknickend zu einer nördlichen Parallele von 30,0 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 383, Flur 12; nördliche Parallele von 30,0 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 383, Flur 12; nach ca. 91 m rechtwinklig abknickend zu einer nördlichen Parallele von 30,0 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, Flur 14; nördliche Parallele von 30,0 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, Flur 14; östliche Parallele von 30,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, Flur 14; südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 589 und 525, Flur 12; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 525, Flur 12; nach 27,8 m abknickend zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 445, Flur 12; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 445, 443 und 602, Flur 12; südliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 482, Flur 12; am nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 482, Flur 12, abknickend zum nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 528, Flur 12; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 528, 579 und 580, Flur 12.

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

IV. Planungsanlass und Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 715 A

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

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

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

Die Steuerung des Einzelhandels konnte aufgrund der sich im Laufe des damaligen Verfahrens stark veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Stadt Oberhausen, neue Bestimmungen der Landesplanung zu großflächigem Einzelhandel, Änderung des BauGB zur Steuerung des Einzelhandels) nicht mehr auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 59 bzw. der seit über 18 Jahren im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung (Nr. 59, 2. Änderung) erfolgen.

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

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

Die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 715 B vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei mit Drive-in-Schalter, ein Drogeriemarkt, ein Getränkehandel und eine Tankstelle mit Verkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente) stellen die Nahversorgung für die Bevölkerung im Umfeld des Standortes sicher. Durch die Neuansiedlung z.B. eines weiteren Lebensmittelanbieters bzw. anderer nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet würde die Nahversorgungssituation nicht verbessert, gleichzeitig wäre aber ein weiterer Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten.

Die Stadteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche) sind innerhalb der Gesamtstadt wichtige soziale, kulturelle und wirtschaftliche Teilräume. Einzelhandelsbetriebe prägen diese Bereiche und fungieren als wichtige Anziehungspunkte. Die Funktionen dieser wichtigen Stadträume sind zunehmend von einem Zerfall durch Leerstände, Shopping-Center und Abwanderung auf Flächen außerhalb der Stadtteilzentren bedroht. Eine Verschlechterung des Einzelhandelsangebotes für die wesentlichen Einkaufslagen von Oberhausen wurde bereits 2006 durch eine Befragung im Rahmen der Erstellung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 festgestellt. Positiv bzw. gleichbleibend wurde lediglich die Entwicklung im Centro wahrgenommen (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 47).

Seit der Erstellung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2008 hat auch der Online-Handel im Nonfood-Bereich enorme Wachstumsraten erfahren, wodurch den Betrieben vor Ort weitere Kaufkraft entzogen wurde/wird. Lag der Umsatz durch E-Commerce in Deutschland im Jahre 1999 noch bei 1,1 Mrd. Euro und 2008 bei 19,7 Mrd. Euro, so liegt er im Jahre 2016 bereits über 40 Mrd. Euro.
(Quelle: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/3979/umfrage/e-commerce-umsatz-in-deutschland-seit-1999/)

Während der Non-Food-Handel im Online-Bereich bereits einen Marktanteil von 20 Prozent erreicht hat, liegt der Online-Anteil bei Lebensmitteln weiter auf niedrigem Niveau, wächst allerdings deutlich. So stieg der Online-Marktanteil im Bereich Food im vergangenen Jahr von 0,6 auf 0,8 Prozent.
(Quelle: http://www.einzelhandel.de/index.php/presse/pressearchiv/item/126789-hde-online-monitor-2016-daten,-fakten-und-zahlen-zum-e-commerce)

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

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

Bei der planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgungssituation sollte es erste Priorität sein, Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008, S. 146).

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

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

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten;

- Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen;

- Umsetzung der Ziele und Vorgaben des am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen;

- Attraktivitätssteigerung und damit Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3 bzw. Anlage 4) zu entnehmen.

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

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

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) wurde der § 9 Abs. 2a neu eingeführt. Danach kann für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

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

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

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

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

Verfahrensgrundsätze

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

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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

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

Der Bebauungsplanentwurf 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.

VI. Steuerung des Einzelhandels

Um das Ziel der Zentrenstärkung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 715 A nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Dabei können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in dem Bebauungsplan Nr. 715 A Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden. Der Bebauungsplan sieht textlich den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten vor. Die grundsätzlich auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützte Regelungssystematik des § 9 Abs. 2a BauGB erlaubt dabei naturgemäß nur den Ausschluss bestimmter Arten einer baulichen Nutzung, die in der sozialen und ökonomischen Realität existieren. Die bauplanungsrechtliche Typusbildung einer solchen Nutzungsart – hier Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten – wird dabei grundsätzlich durch das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes ermöglicht und nicht durch etwaig geführte Randsortimente. Insoweit umfasst die über den Bebauungsplan Nr. 715 A festgesetzte Einzelhandelssteuerung auch nur diese typisierten Arten einer baulichen Nutzung, also Einzelhandelsbetriebe, die ein zentren- oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment führen.

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 Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

Eine tiefergehende Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Begründung (Anlage 3 bzw. 4) zu entnehmen.

VII. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. 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 den Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 715 betreffend folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

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

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

3. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

4. Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen

Private

5. Bürger

B. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung

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

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

1. AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
Large Industries / 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

5. Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen

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

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

Zu VII.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

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

Zu VII.A2 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:

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

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

„Propylenpipeline:

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

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

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

Zu VII.A3 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

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

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

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

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

„Der Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten; insbesondere ist er an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei nicht ausgehöhlt werden. Zu diesem gehört sowohl die Privatnützigkeit als auch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand. [...]
Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten.

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

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

Nachweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 sollen die festgesetzten 20 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesene 10 m breite Anpflanzungsstreifen dem Schutz der Wohnbebauung dienen. Mit dem planerischen Konzept sollten durch die festgesetzten Abstände Konflikte zwischen der Wohnbebauung und baulicher Anlagen von Gewerbebetrieben vermieden werden. Der zu bepflanzende 10 m breite Grünstreifen soll das Gewerbegebiet darüber hinaus auch optisch von dem südlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) abschirmen. Er war bereits festgesetzt bevor sich das Gewerbegebiet entwickelt hat! Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 59 und der mit ihm verfolgten Ziele sind im Plangebiet die Grundstücke erworben und die Gewerbebetriebe errichtet worden.

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

Der Anpflanzungsstreifen wurde überwiegend umgesetzt. Neben der beabsichtigten räumlichen und optischen Abschirmung hat er damit mittlerweile auch eine bedeutsame ökologische Funktion. Aus vorgenannten Gründen und um dem zitierten Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) gerecht zu werden, wurde im Rahmen der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 dieser Anpflanzungsstreifen nicht aufgehoben. Da die Wohnbebauung im Süden und Westen sehr nah an den Gewerbegrundstücken liegt, wurde weitgehend auch an den 20 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke Kirchhellener Straße 130 - 144 bzw. an der eingeschränkten Bebaubarkeit östlich des Grundstücks Kirchhellener Straße 128 (nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig) festgehalten.

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

Bei dem von der Handwerkskammer erwähnten „Wall“ handelt es sich um Aufschüttungen und Böschungen, die sich im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Geländehöhen (Wohnen/Gewerbe) und vorgenommenen Geländemodellierungen ergeben haben. Dieser „Lärmschutzwall“ liegt außerdem außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 715 A. Die Ausweisung eines Lärmschutzwalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird deshalb abgelehnt. Der Lärmschutz wurde im Rahmen der seinerzeitigen Baugenehmigungen weitgehend durch die Anordnung der Hallen/Gebäude sichergestellt.

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

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

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

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

Zu VII.A4 Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

Zu VII.A5 Bürger

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

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

Nachweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 soll der ausgewiesene 10 m breite Anpflanzungsstreifen dem Schutz der Wohnbebauung dienen. Mit dem planerischen Konzept sollten durch die festgesetzten Abstände Konflikte zwischen der Wohnbebauung und baulicher Anlagen von Gewerbebetrieben vermieden werden. Der zu bepflanzende 10 m breite Grünstreifen soll das Gewerbegebiet darüber hinaus auch optisch von dem südlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) abschirmen. Er war bereits festgesetzt, bevor sich das Gewerbegebiet entwickelt hat! Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 59 und der mit ihm verfolgten Ziele sind im Plangebiet die Grundstücke erworben und die Gewerbebetriebe errichtet worden.

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

Der Anpflanzungsstreifen wurde überwiegend umgesetzt. Neben der beabsichtigten räumlichen und optischen Abschirmung hat er damit mittlerweile auch eine bedeutsame ökologische Funktion. Aus vorgenannten Gründen und um dem zitierten Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) gerecht zu werden, wurde im Rahmen der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 dieser Anpflanzungsstreifen nicht aufgehoben.

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

Bei dem erwähnten „Wall“ handelt es sich um Aufschüttungen und Böschungen, die sich im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Geländehöhen (Wohnen/Gewerbe) und vorgenommenen Geländemodellierungen ergeben haben. Der „Lärmschutzwall“ liegt außerdem außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 715 A. Die Ausweisung eines Lärmschutzwalls nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird deshalb abgelehnt. Der Lärmschutz wurde im Rahmen der seinerzeitigen Baugenehmigungen weitgehend durch die Anordnung der Hallen/Gebäude sichergestellt.

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

Für das Flurstück Nr. 376 gelten die seit 1971 rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 fort. Dort war und ist keine Bebauung möglich. Die Schutzpflanzung ist zu erhalten bzw. umzusetzen. Der durch den Einwender angeführte Eingriff in das Eigentum findet aus vorgenannten Gründen mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A nicht statt.

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

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

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

Zu VII.B1 AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
Large Industries / Fernleitung Rhein-Ruhr
Im Lipperfeld 2
46047 Oberhausen

Die AIR LIQUIDE Deutschland GmbH verweist auf die von ihr betroffene Stickstoffleitung FL 1, DN 200.

Bei Arbeiten im Bereich ihrer Leitung ist die „Anweisung der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH zum Schutz ihrer Fernleitungen“ einzuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die AIR LIQUIDE Deutschland GmbH.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stickstoffleitung liegt mit ihrem Schutzstreifen (insgesamt 6 m) jenseits der Kirchhellener Straße und damit deutlich außerhalb des Plangebietes. Auf eine Eintragung in die Planzeichnung wurde daher verzichtet. Mit Schreiben vom 16.02.2017 hatte die AIR LIQUIDE Deutschland GmbH bereits mitgeteilt, dass sie „von den Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 715 nicht betroffen“ ist.

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

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

Gleiche Stellungnahme wie zu VII.A1.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu VII.A1.

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

Zu VII.B3 Evonik Technology & Infrastructure GmbH
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 VII.A2).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu VII.A2.

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

Zu VII.B4 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Die Handwerkskammer hält ihre Stellungnahme vom 26.01.2017 aufrecht (siehe zu Punkt VII.A3). Sie bedauert, dass die Belange des Eigentumsrechtes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB keinen Eingang in die Planung gefunden haben, bzw. bislang nicht in der Planbegründung diskutiert/abgewogen wurden. Dies möchte sie nochmals ausdrücklich im Sinne der Rechtssicherheit anregen.

Faktisch soll die Plangrenze die Funktion eines Baufensters übernehmen. Dies erscheint nicht sachgemäß. Daher kann ihres Erachtens alternativ insbesondere im südlichen Planbereich ein entsprechendes Baufenster dargestellt werden. Die Plangrenze sollte sich dann an den Grundstücksgrenzen orientieren. Die Durchtrennung eines Grundstückes durch eine Plangrenze erscheint ungewöhnlich, zumal Bewohnern (z. B. Hausnr. 148 und 146) nicht eine direkt an die Bebauung anschließende Begrünung zugemutet werden kann und der Lärmschutzwall auf den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 666-671 die Funktion der Eingrünung sowie darüber hinaus eine Lärmschutzfunktion übernimmt. Die Verhältnismäßigkeit einer doppelten Begrünungsmaßnahme erschließt sich ihr nicht. Sinnvoller erschiene es, den Lärmschutzwall zu begrünen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rat der Stadt hat sich bereits im Rahmen des Offenlagebeschlusses am 03.07.2017 mit der ersten Eingabe der Handwerkskammer vom 26.01.2017 ausgiebig befasst und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den privaten Belangen des betroffenen Eigentümers auseinandergesetzt.

Auf die entsprechende Stellungnahme zu VII.A3 (Zeilen 603 - 698) wird verwiesen.

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

Zu VII.B5 Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen

Gleiche Stellungnahme wie zu VII.A4.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu VII.A4.

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

XI. Fortschreibung der Begründung vom 29.11.2021

Der Entwurf der Begründung ist aus den in Kapitel II genannten Gründen im Wesentlichen in folgenden Punkten am 29.11.2021 im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB fortgeschrieben worden:

- Redaktionelle Anpassungen in den Kapiteln A1, A 2, A 3, A 5, C 1, C 3 und D 1;
- Aktualisierung des Kapitels A 4 - Bisheriger Verfahrensablauf;
- Ergänzung eines Kapitels A 6 - Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB;
- Ergänzung/Aktualisierung des Kapitels C (C 6) zu - Landesplanung und - Regionalplan Ruhr (RVR) sowie
- Überarbeitung und Ergänzung des Kapitels D 2 - Steuerung des Einzelhandels.

Einzelheiten zur Fortschreibung sind der als Anlage 3 bzw. 4 dieser Beratungsvorlage beigefügten Begründung zu entnehmen.

XII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des erneuten Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 715 A rückwirkend zum 15.12.2017 in Kraft gesetzt.

XIII. Kurzzusammenfassung

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zur Heilung des Bebauungsplans entscheidet der Rat der Stadt erneut über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße/Hirschstraße - erneut als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 715 A wird das städtebauliche Ziel verfolgt die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu stärken. Der Bebauungsplan soll einen Beitrag zur planerischen Lenkung und einer längerfristigen Beeinflussung der Entwicklung durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegenden Plangebiet leisten. Auch nach dem vom Rat der Stadt im Jahre 2008 beschlossenen Oberhausener Einzelhandelskonzept sollen die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche gesichert und gestärkt sowie der Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden (Zentrenstärkung). Ebenso haben die Gemeinden nach dem Landesentwicklungsplan des Landes NRW dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Ferner haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

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

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
(Vergleichsdokument: Fassung vom 13.09.2017 und Fassung vom 29.11.2021)

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan vom 29.11.2021 (Reinfassung)

Die umfangreiche Anlage zur Begründung (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 beigefügt. 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 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.