Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2626-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
07.03.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
12.03.2013	Planungsausschuss	V		
18.03.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 633
- Gabelstraße / Neukölner Straße -
Beschluss zur Verkleinerung des Plangebiets und
zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Plangebiet zu verkleinern (siehe Punkt II).

   Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 633 vom 13.02.2013 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

   Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 25.02.2013	Klunk 25.02.2013	Datum	Wehling 26.02.2013

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2626-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 - Gabelstraße / Neukölner Straße - vom 11.05.2009 (Drucksache Nr. B/14/3987-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 11.05.2009 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 633 - Gabelstraße / Neukölner Straße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.06.2009 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 633 -Gabelstraße / Neukölner Straße-

- in der Zeit vom 17.09.2012 – 02.10.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 11.05.2009 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.09.2012 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
   Postfach

   44025 Dortmund

2. **STEAG Gmbh**
   Abt. Kraftwirtschaft/Elektrotechnik
   Gewerkenstraße 38

   45881 Gelsenkirchen

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

   40018 Düsseldorf

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

   45117 Essen

5. **Landesbetrieb Straßenbau NRW**
   Autobahnniederlassung Krefeld
   Postfach 10 13 52

   47713 Krefeld

6. **Nord-West Oelleitung GmbH**
   Betriebsstelle Mülheim
   Kolkerhofweg 120

   45478 Mülheim

7. **Infracor GmbH**
   Paul-Baumann-Straße 1

   45772 Marl

8. **RAG Aktiengesellschaft**
   Deutsche Steinkohle
   Postfach

   44620 Herne

B. Private

1. **Autohaus M. und K. Postert GmbH**

   Gabelstraße 44

   46147 Oberhausen

2. Autopark W. Köster
Gabelstraße 55

46147 Oberhausen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

II. Verkleinerung des Verfahrensgebietes

Für die bebauten Grundstücke Neukölner Straße 19 - 33 sowie Gabelstraße 27 und 49 - 53 besteht kein weiterer Planungsbedarf, so dass das Plangebiet um diese Bereiche verkleinert werden kann. Gleiches gilt für den Weg und das Gewässer Tüsselbeck I im Nordwesten des Plangebietes. Da sich 23 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 237 eine Aufgabe des als Hofstelle genehmigten Tentershofs (Neukölner Straße 25) nicht abzeichnet, soll auch dieser Bereich nicht weiter in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 633 einbezogen werden.

Auch der westliche Teilbereich, in dem die umfangreichen unterirdischen Fernleitungen (Öl, Propylen, Strom sowie Fernmeldekabel) mit den zum Teil erforderlichen Schutzstreifen verlaufen, und der außerdem in der Anbauverbotszone der Autobahn liegt, soll nicht mehr Bestandteil des Plangebietes sein. Aufgrund der dort bestehenden Restriktionen, die u. a. auch im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Leitungsträger und das Autobahnamt mitgeteilt wurden, sind bauliche Nutzungen dort nahezu unmöglich.

Das geänderte Plangebiet war bereits Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 18. Es wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 235; südwestliche Seite der Gabelstraße; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 190; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 190 - 192; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 192; südwestliche Seite der Gabelstraße; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 238; 4,7 m entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 238; abknickend entlang einer Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 240; 9 m entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 240; abknickend entlang einer Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 247; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 247 und 246; 36 m entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 221; 29 m rechtwinklig nach Südwesten abknickend; erneut abknickend zu einem Punkt, der 9,7 m in Verlängerung der südwestlichsten Seite des Nebengebäudes Neukölner Straße 25 liegt, von diesem Punkt geradlinig bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 226; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 226 und 235.

Die Bereiche der beabsichtigten Verkleinerung des Plangebietes sind auch der beigefügten Skizze (Anlage 1) zu entnehmen.

III. Planungsanlass und -ziele

Der im Bereich des Plangebietes zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 237 vom 06.03.1990 setzt Gewerbe- und Mischgebiete fest. In dem Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 633 überplant werden soll, setzt der Bebauungsplan Nr. 237 im Wesentlichen Gewerbegebiete fest.

Am 18.03.1996 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237 sollten damit an die Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst werden, um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung steuern zu können. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 633 wurde das Verfahren zur 1. Änderung am 11.05.2009 eingestellt.

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzt, soll auch im Bebauungsplan Nr. 633 ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sollen sich dabei in die vorhandene Umgebung, insbesondere bezogen auf die Wohnbebauung, verträglich einfügen. Außerdem soll der Einzelhandel gesteuert und damit insbesondere das Nebenzentrum Schmachtendorf gestärkt werden.

Es bestehen erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 237 zum Einzelhandel, die eine Beschränkung auf maximal 250 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe vorsieht. Diese Zweifel resultieren aus der jüngeren Rechtsprechung. Diese hat deutlich gemacht, dass bei der Steuerung des Einzelhandels keine willkürlichen Verkaufs- oder Geschossflächenzahlen angesetzt werden dürfen, sondern dass auf bestimmbare Anlagentypen zurückgegriffen werden muss. Dafür, dass in Oberhausen Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von weniger als 250 m² als Anlagentyp definiert werden können, gibt es jedoch keine Anhaltspunkte. Der Bebauungsplan Nr. 237 soll in einem separaten Verfahren aufgehoben werden (siehe dazu auch die in gleicher Sitzung vorliegende Drucksache Nr. B/15/2593-01).

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die unter betrieblichen Aspekten für die Ansiedlung von Einzelhandel in Betracht kommen könnten, wie z.B. die Grundstücke der Indoor-Fußballhalle / der Tennisplätze oder die Flächen des nördlich gelegenen Autohändlers. Da das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossen worden ist, soll in einem neuen Verfahren (Bebauungsplan Nr. 633) die notwendige Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und der aktuellen Rechtssprechung erfolgen. Danach soll der Bebauungsplan Nr. 633 dazu beitragen den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche (hier insbesondere in das Nebenzentrum Schmachtendorf) zu lenken. Der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel wird dementsprechend im Plangebiet ausgeschlossen. Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelsektor soll, da er die wohnortnahe Versorgung für den westlichen Teil der Walsumermark gewährleistet, mittels einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig bleiben. Der im Plangebiet praktizierte Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör wird weiterhin zulässig sein.

Der Bebauungsplan Nr. 633 soll im Sinne des Entwurfs des Landesentwicklungsplans (LEP), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 17.04.2012, Ziel 8 des Entwurfs, außerdem davor bewahren, dass das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu einer Fläche mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsagglomerationen heranwächst.

Um eine für das Umfeld verträgliche Entwicklung der Gewerbeflächen zu gewährleisten und insbesondere zur Wahrung der Wohnruhe der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung sollen u. a. Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden, Vergnügungsstätten und Nutzungen, die dem Rotlichtmilieu zuzuordnen sind, ausgeschlossen werden.

Durch die vorgesehenen Ausschlüsse bietet sich auch die Chance, dass sich zukünftig verstärkt gewerbegebietstypischere Nutzungen im Plangebiet ansiedeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 633 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines mit dem Umfeld, insbesondere der Wohnbebauung, verträglichen Gewerbegebietes;
- Berücksichtigung der Lärmproblematik durch die angrenzende Autobahn;
- Steuerung des Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen zur Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf;
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen durch Beschränkung von Vergnügungsstätten und mit dem Rotlichtmilieu im Zusammenhang stehenden Nutzungen;
- Im Wesentlichen Beibehaltung der bereits im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Pflanzgebote.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

IV. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht, wie schon im Bebauungsplan Nr. 237, die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden textlich eingeschränkt, um ein verträgliches Einfügen in die vorhandene Umgebung, insbesondere bezogen auf die Wohnbebauung, zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden auch Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden ausgeschlossen und die vorhandene Tennisanlage auf den passiven Bestandsschutz gesetzt.

Außerdem wird der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Damit sollen Ansiedlungsvorhaben mit diesen Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere in das Nebenzentrum Schmachtendorf, gelenkt und der zentrale Versorgungsbereich dadurch insgesamt gestärkt werden. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter (inkl. Backshop) soll aufgrund seiner Bedeutung für die Nahversorgung der westlichen Walsumermark allgemein zulässig bleiben (Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sind die Bebauungsmöglichkeiten relativ weit gefasst. Es soll eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit den nach der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen zugelassen werden.

Den Rahmen bilden die vorhandenen bzw. zu entwickelnden Pflanzstreifen, die u. a. das Plangebiet strukturieren. Auf den noch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Pflanzstreifen parallel zur Gabelstraße wird verzichtet. Die Baugrenzen reichen bis an die festgesetzten Pflanzstreifen heran. Die Pflanzstreifen dürfen durch unbedingt erforderliche Grundstückszu- und -durchfahrten in einer Breite von max. 5,5 m unterbrochen werden.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zu I.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Postfach

44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über Bergwerksfeldern im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne und über dem Bewilligungsfeld auf Kohlenwasserstoff (Rechtsinhaberin ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen) liegt.

Nach den ihr vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, auch die o. g. RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung am 10.09.2012 von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurden bezogen auf die Bergwerks- und Bewilligungsfelder von den Gesellschaften nicht erhoben. Es wurde jedoch bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu I.A2 STEAG GmbH
Abt. Kraftwirtschaft / Elektrotechnik
Gewerkenstraße 38

45881 Gelsenkirchen

Die STEAG GmbH, Abt. Kraftwirtschaft / Elektrotechnik, verweist auf eine 25 kV Kabeltrasse (Sterkrade - Nordschacht, zuständig RWE Net, Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel) die in einer Entfernung von ca. 5 m entlang des Böschungsfußes der Autobahn verläuft. Sie macht deutlich, dass alle Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Kabel lebensgefährlich sind und ohne ihre Genehmigung und Aufsicht nicht durchgeführt werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kabeltrasse liegt deutlich außerhalb des Verfahrensgebietes. Mit dem Bebauungsplan wird somit keine potentielle Einwirkung auf die Kabeltrasse begründet.

Außerdem verläuft sie innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn (40 m vom äußersten Fahrbahnrand). In der Anbauverbotszone dürfen u. a. 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.). Die Kabeltrasse wurde dennoch in der Planzeichnung dargestellt.

Zu I.A3 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55

40018 Düsseldorf

Die Handwerkskammer begrüßt das Planungsziel, ein qualitätsvolles Gewerbegebiet (u. a. für Handwerksbetriebe) festzusetzen sowie das Arbeitsplatzangebot in Schmachtendorf zu sichern und auszubauen, außerordentlich. Zumal es für gewerbegebietstypische Handwerksbetriebe nicht immer einfach ist, im großstädtischen Siedlungsraum geeignete und bezahlbare Flächen für Neuansiedlungen zu finden. Auch die weiteren Planungsziele zur Steuerung des Einzelhandels und zur Beschränkung von Vergnügungsstätten und ähnlicher Einrichtungen finden ihre Zustimmung.

Im Interesse des vorhandenen Kfz-Betriebes und Autohauses, Gabelstraße 55, bittet sie darum, die Planung der Pflanzstreifen zu modifizieren. So wird der markengebundene Betrieb von Seiten des Automobilherstellers seit Jahren bedrängt, seine Ausstellungs- und Verkaufsräume auszuweiten und zu modernisieren. In diesem Zusammenhang besteht von Seiten des Betriebsinhabers die Absicht, die entsprechenden Flächen nach vorne zur Gabelstraße hin zu ergänzen. Aufgrund der Lage der vorhandenen Gebäude und Betriebsabläufe kann sinnvollerweise die Erweiterung nur zur Gabelstraße hin erfolgen. Um die künftige Schaufensterfront zur Gabelstraße hin optimaler nutzen zu können, besteht seitens des Betriebes die Planung, für den künftigen Verkaufsraum auch anteilige Flächen des überaus breiten Grünstreifens parallel zum südlich angrenzenden Gewerbebereich zu nutzen.

Die Handwerkskammer unterstützt diese Absicht und regt in Abstimmung mit dem Betriebsinhaber an, den Pflanzstreifen wie an anderen Stellen im Plangebiet auch auf die mindestens eingeforderte Tiefe von 5 Metern einzukürzen. Ihres Erachtens wird damit dem vorhandenen Baumbestand weiterhin Rechnung getragen. Ähnliches sieht sie mit dem südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht gewährleistet, wo versiegelte Stellplätze, eine Rampe für den Anlieferverkehr des benachbarten Einzelhandels und Gebäudeteile bis an die genannte Bepflanzung heranreichen. Insgesamt stellt sich die Grenzsituation als eine unbefriedigende Benachteiligung für das nördlich ansässige Autohaus dar.

Im Übrigen konnte sie sich bei einem Ortstermin davon überzeugen, dass der Handwerksbetrieb die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, ungewöhnlich umfangreichen Grünflächen seines Betriebsgrundstücks angelegt hat und pflegt. Beides könne für das südöstlich angrenzende Grundstück in weiten Teilen nicht bestätigt werden. Der von ihr vertretene Betriebsinhaber ist also bemüht, die qualitativen Anforderungen des Bebauungsplanes mit den zwingenden betrieblichen Anforderungen in Einklang zu bringen.

Unter Berücksichtigung des eingangs genannten Planungsziels erwartet sie, dass die dargelegten betrieblichen Belange mitgetragen werden können. Das seit über zwei Jahrzehnten ansässige Unternehmen hat aus Sicht der Handwerkskammer mit seinen Leistungen zur räumlichen Mobilität und zum Arbeitsmarkt einen großen Beitrag für den Stadtteil und seine Umgebung erbracht. Der künftige Bebauungsplan sollte von daher die weitere positive Entwicklung des Handwerksbetriebes unterstützen und begleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den bisher im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten und im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 633 übernommenen Grünstreifen parallel zur Gabelstraße wird verzichtet.

Damit wird den Bedürfnissen und Wünschen des vorhandenen Betriebes (insbesondere zur Präsentation der Waren für den Kfz-Handel, bessere Sozialkontrolle) Rechnung getragen. Um das dadurch entstehende Pflanzflächendefizit zu kompensieren, ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde bei der Stadt Oberhausen, eine adäquate Pflanzung an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen. Dazu enthält der Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 237 gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sollen im Übrigen weiterhin festgesetzt werden. Gerade in besonders verdichten/versiegelten Bereichen, wie sie in der Regel in Gewerbegebieten (so auch im Plangebiet) anzutreffen sind, stellen gestaltete Freiräume ein wichtiges Element zur Aufwertung und Gliederung dieser Gebiete dar. Außerdem dienen die festgesetzten Pflanzstreifen auch als „Puffer“ bzw. zur Abschirmung der Wohnbereiche an der Gabelstraße und Neukölner Straße sowie im südwestlichen Plangebiet in Anlehnung an die Schutzanweisung der Nordwest-Ölleitung GmbH als „Abstandsgrün“ zur den dort verlaufenden Fernleitungen. Die Gehölzstreifen stellen daneben wichtige und unverzichtbare Elemente einer Biotopvernetzung, insbesondere zwischen dem Grünstreifen entlang der Autobahn und dem Freiraum nordöstlich der Gabelstraße, dar. Schließlich leisten sie auch einen Beitrag zur Schadstofffilterung.

Insbesondere der Gehölzstreifen auf dem Flurstück Nr. 102, ist für die Vernetzung der Grünstrukturen sehr wichtig und unerlässlich. Gerade Gehölzstrukturen mit altem Baumbestand sind unverzichtbare Elemente eines vernetzten Stadtbiotopsystems. Daher wird der Einkürzung dieses Pflanzstreifens auf eine Breite von 5,0 m nicht zugestimmt. Dass die südöstliche gewerbliche Nutzung nahe an die Eichenbäume grenzt, hängt mit der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 237 als Gewerbegebiet zusammen. Die zu schützenden Eichenbäume stehen unmittelbar an der Grenze und können sich uneingeschränkt nur nach Norden entwickeln. Daher würde eine Reduzierung der Fläche im Norden eine zusätzliche Beeinträchtigung für die Baumreihe bedeuten und den Lebensraum auf ein Minimum begrenzen.

Die vorhandenen alten heimischen Laubbäume sind für die Beschattung von großen versiegelten Flächen, wie sie typischerweise für den Autohandel mit großen Stellplatzflächen benötigt werden, bedeutsam; insbesondere wenn sie südlich von der zu beschattenden Fläche stehen, was hier der Fall ist. Durch den Klimawandel ist zunehmend mit extrem hohen sommerlichen Temperaturen zu rechnen, die den Organismus von Menschen belasten können. Ein Schutz vor Sonnenstrahlen, ein Sauerstoff- und Feuchtigkeitsspender, ein Staubfilter und ein Unterdrücker von hohen Temperaturen (ca. 3 – 4 Grad Abkühlung) sind im besagten Grünstreifen in der Form alter Eichenbäume vorhanden.

Eine Erweiterung der Ausstellungs- und Verkaufsräume ist außerdem innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch ohne Rückgriff auf diese Pflanzfläche möglich.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen dürfen durch die unbedingt erforderlichen Grundstückszu- und -durchfahrten in einer Breite von 5,5 m unterbrochen werden.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen kommt zum Tragen, wenn genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen werden. Hierzu kommen u. a. Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung in Betracht.

Zu I.A4 Industrie- und Handelskammer zu Essen

45117 Essen

Die Hauptplanungsziele werden von der IHK grundsätzlich geteilt und unterstützt. Sie ist der Auffassung, dass es notwendig ist, mit planungsrechtlichen Vorgaben dafür zu sorgen, die Funktionsfähigkeit des derzeit gut funktionierenden Nebenzentrums Schmachtendorf durch eine ungebremste Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten nicht zu gefährden.

Sie schlägt allerdings vor, das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen noch einmal besonders daraufhin zu überprüfen, ob nicht die Genehmigung für einen nicht großflächigen Getränkemarkt im Plangebiet eine Option sein kann, die die Funktionsfähigkeit von Schmachtendorf nicht nur nicht schwächt, sondern im Gegenteil den Stadtteil sowie die umliegenden Wohngebiete in ihrer Attraktivität stärkt. Der Hinweis der M. u. K. Postert GmbH in ihrem Schreiben vom 02.10.2012 an die Stadt Oberhausen, in den Ortsteilen Schmachtendorf, Walsumermark und Brink könne man keinen Wasser-/Bierkasten mehr kaufen (ca. 23.000 Einwohner), könnte auf eine mögliche Unterversorgung hinweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den im Plangebiet vorhandenen und auch in Zukunft planerisch gesicherten nicht-großflächigen Lebensmittelbetrieb an der Gabelstraße ist die Nahversorgung für den westlichen Bereich der Walsumermark sichergestellt. Er stellt dabei auch die Grund-versorgung mit Getränken sicher. Ein Getränkemarkt im Plangebiet ginge auch über die wohnortnahe Versorgung des Bereichs Walsumermark hinaus. Im Sinne des Einzelhandels-konzepts sollte der Bereich Gabelstraße, der keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt, in dieser Hinsicht nicht gestärkt werden. Ein Getränkemarkt kann sich im zentralen Versorgungsbereich, Schmachtendorf beispielsweise im Ladenlokal des bisherigen Lidl-Marktes, falls Lidl den Standort Ende Februar 2013 aufgibt, ansiedeln und die Attraktivität des Nebenzentrums Schmachtendorf damit steigern.

Auch die von der Stadt Oberhausen beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatz-forschung mbH (GMA) kommt in ihrer Stellungnahme von Januar 2013 (Seite 7) zu folgendem Ergebnis:

„Das Nebenzentrum Schmachtendorf wird durch die bereits erfolgte bzw. angekündigte Schließung der Lebensmitteldiscountmärkte Netto und Lidl eine wesentliche Schwächung erfahren, so dass von einem grundsätzlich vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereich gesprochen werden kann. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandel mit sonstigen nahver-sorgungsrelevanten Sortimenten würden somit zu einem Ausbau der Versorgungsfunktion dieses peripheren Standortes und gleichzeitig zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungs-fähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Schmachtendorf führen. Jegliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unter Berücksichtigung der Ausgangs-situation auf das Nebenzentrum zu lenken, um die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und zu stärken. Negative Auswirkungen auf Schmachtendorf sind bei der Realisierung sonstiger nahver-sorgungsrelevanter Sortimente im Plangebiet ansonsten zu erwarten.“

Aus diesen Gründen wird von dem geplanten Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente (dazu gehören auch Getränke) keine Ausnahme gemacht.

Zu I.A5 Landesbetrieb Straßenbau NRW
Autobahnniederlassung Krefeld
Postfach 10 13 52

47713 Krefeld

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW - Autobahnniederlassung Krefeld - weist darauf hin, dass das Plangebiet im Nordosten auf einer Länge von ca. 395 m an den Abschnitt Nr. 11 der von ihr zu unterhaltenden Autobahn 3 grenzt. Baulastträger der Autobahn ist die Bundesrepublik Deutschland.

Gegen den Bebauungsplan werden ihrerseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wenn nachfolgende Stellungnahme beachtet wird.

Der Nahbereich entlang der Autobahn unterliegt den Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), wonach die in den beigefügten „Allgemeinen Forderungen" dokumentierten Belange der Straßenbauverwaltung unbedingt zu beachten und einzuhalten sind.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung entlang der Autobahn geltend gemacht werden.

Zur Vermeidung von Planungskollisionen bittet Sie, ihr zu gegebener Zeit evtl. erforderlich werdende Ausgleichsflächen - eingetragen in einem Übersichtslageplan - mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz wurden zeichnerisch im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 633 übernommen.

Außerdem enthält der Plan folgende Hinweise:

1. *In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn, (Anbauverbotszone § 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.*

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

   a) *dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.*

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

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

Der Hinweis, dass an den Landesbetrieb Straßenbau NRW keine Forderungen bezüglich evtl. Schutzvorkehrungen gegen Lärm und Luftschadstoffe gestellt werden können, wird zur Kenntnis genommen.

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

Da der Bebauungsplan Nr. 633 gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 keine stärkeren Eingriffe in Natur und Landschaft begründet, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zu I.A6 Nord-West Oelleitung GmbH
Betriebsstelle Mülheim
Kolkerhofweg 120

45478 Mülheim

Nach Auffassung der Nord-West Oelleitung GmbH berührt der Bebauungsplan Nr. 633 ihre vorhandene Mineralölfernleitung (Wilhelmshaven – Wesseling) und/oder weitere von ihr überwachte Fernleitungen (Fernleitung 38 der Westgas GmbH). Die Leitungsrechte an den von den Fernleitungen berührten Grundstücken sind dinglich gesichert (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten). Dies gilt auch für öffentliche Flächen.

Die Fernleitungen haben einen 10 bzw. 8 m breiten Schutzstreifen, für dessen Bereich ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot besteht. Zur Information haben sie einen Auszug aus ihrem Bestandsplan beigefügt, in dem die Lage der Fernleitungen ersichtlich ist. Die beigefügte Planunterlage dient zur unverbindlichen Vorinformation und zeigt das Kartenbild zum Zeitpunkt der Verlegung. Die Lage, Deckung und Verlauf der Anlagen muss von ihr in der Örtlichkeit bestätigt werden.

Die beigefügten Schutzanweisungen sind Bestandteil der Stellungnahme und als solche einzuhalten und anzuerkennen.

Sie bittet, alle resultierenden Maßnahmen - soweit sie den Bereich der Fernleitungen und insbesondere den Schutzstreifens berühren - vorher mit ihr abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Fernleitungen mit ihren Schutzstreifen wurden in die Planzeichnung eingetragen. Sie befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 633. Die im Verfahrensgebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weisen einen Abstand von mindestens 10 m zum erforderlichen Schutzstreifen auf. Zwischen Schutzstreifen und überbaubarer Grundstücksfläche sieht der Bebauungsplan einen Pflanzstreifen u. a. mit der Funktion als „Abstandsgrün“ vor. Einwirkungen auf die Leitungen bzw. die Schutzstreifen sind deshalb durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

Im Übrigen sind die Leitungen, wie von der Nord-West Oelleitung GmbH erwähnt, durch im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten gesichert. Der Eigentümer ist damit verpflichtet bei Vorhaben im Bereich der Leitungen und Schutzstreifen Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen. Viele Vorhaben wären in diesem Bereich ohnehin nicht realisierbar, da sie innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz) der Autobahn liegen würden. In der Anbauverbotszone dürfen u. a. 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.).

Zu I.A7 Infracor GmbH
Paul-Baumann-Straße 1

45772 Marl

Von dem Bebauungsplanverfahren Nr. 633 sieht die Infracor GmbH, die von ihr betreute Fernleitung 38 (DN 150/100; PN 100/73 – Propylen; Eigentümer Westgas GmbH), die parallel zur Ölleitung der Nord-West-Oelleitung GmbH verläuft, berührt bzw. den Schutzstreifen tangiert.

Die Fernleitung verläuft in einem 8 m breiten, rechtlich gesicherten Schutzstreifen in dem ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot besteht. Die beigefügten Planunterlagen stellen den Zustand zum Zeitpunkt der Verlegung dar. Alle Maßnahmen, die den Schutzstreifen der Fernleitung beanspruchen oder geeignet sind Einflüsse in diesen einzutragen, sind detailliert mit ihr abzustimmen und schriftlich von ihr zu genehmigen.

Die Fernleitung 38 samt 8 m breitem Schutzstreifen bitten sie nachrichtlich zu erwähnen.

Die Schutzanweisung ist Bestandteil ihrer Stellungnahme. Sie bittet um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannte Fernleitung mit ihrem Schutzstreifen wurde in die Planzeichnung eingetragen. Sie befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 633. Die im Verfahrensgebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weisen einen Abstand von mindestens 10 m zum erforderlichen Schutzstreifen auf. Zwischen Schutzstreifen und überbaubarer Grundstücksfläche sieht der Bebauungsplan einen Pflanzstreifen u. a. mit der Funktion als „Abstandsgrün“ vor. Einwirkungen auf die Leitung bzw. den Schutzstreifen sind deshalb durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

Außerdem verläuft sie innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn (40 m vom äußersten Fahrbahnrand). In der Anbauverbotszone dürfen u. a. 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.).

Zu I.A8 RAG Aktiengesellschaft
Deutsche Steinkohle
Postfach

44620 Herne

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans werden seitens der Ruhrkohle AG keine Bedenken vorgebracht.

Längs der Gabelstraße, im nördlichen Bereich, sowie am Böschungsfuß der Bundesautobahn A3 verlaufen Fernmeldekabel ihrer Gesellschaft. Die Fernmeldekabeltrassen sind in der beigefügten Planunterlage dargestellt. Im Bereich der Kabeltrassen sind Detailplanungen rechtzeitig vor Baubeginn mit ihr abzustimmen, um die Belange zum Schutz der Kabeltrassen entsprechend berücksichtigen zu können. Ansprechpartner für eventuelle Rückfragen ist die Atos IT-Dienstleistung und Beratung GmbH, Bruchstraße 5 in 45883 Gelsenkirchen (Ruf:0209/9456-7696, Herr Brauers).

Vorsorglich weist sie auf Energiekabeltrassen hin, die sich ebenfalls im Bereich der Gabelstraße befinden. Bei den Kabeln handelt es sich um RWE Energiekabel, die sich in der Betriebsführung der STEAG GmbH befinden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben sie keine Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kabeltrasse entlang des Böschungsfußes der Autobahn wurde in die Planzeichnung eingetragen. Auf eine Eintragung der Kabeltrasse im Bereich der Gabelstraße wurde verzichtet, da sie innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche verläuft und hier bei möglichen Bauarbeiten ohnehin die in den Straßen verlaufenden Leitungen berücksichtigt werden müssen. Beide Kabeltrassen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 633. Einwirkungen auf die Leitungen sind deshalb durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

Viele Vorhaben wären im Bereich der Kabeltrasse entlang der Autobahn ohnehin nicht realisierbar, da sie innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz) der Autobahn liegen würden. In der Anbauverbotszone dürfen u. a. 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.).

Die STEAG GmbH hat die Stadt Oberhausen bereits auf das RWE-Energiekabel hingewiesen. Auch dieses Kabel liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es wurde dennoch in der Planzeichnung dargestellt.

Zu I.B1 Autohaus M. und K. Postert GmbH
Gabelstraße 44

46147 Oberhausen

Herr Manfred Postert als Miteigentümer des Grundstücks Gabelstraße 53 a und Mitgesellschafter der Autohaus Postert GmbH lehnt im Hinblick auf den aktuellen Bauantrag (Erweiterung des Penny-Marktes um 40 m^2) eine Einschränkung des Einzelhandels durch die gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplante Fremdkörper-festsetzung ab.

Er wendet sich außerdem u. a. aus folgenden Gründen gegen die ausgewiesenen Anpflanzungsmaßnahmen und insbesondere gegen den 5 m breiten Grünstreifen an der Gabelstraße:

- Im direkten Betriebsumfeld befindet sich keine Wohnbebauung. Soll die Maßnahme die privaten Anwohner schützen? Das Grundstück gegenüber und das benachbarte Grundstück befinden sich ebenfalls in seinem Miteigentum bzw. gehören den Söhnen Postert.

- Die Gabelstraße ist mittlerweile eine Durchgangsstraße geworden. Der Grünstreifen kann deshalb nur das Betriebsgrundstück selbst vor Straßen- und Autobahnlärm schützen.

- Die „Grünflächen“ sind lebenswichtig für den Kfz-Betrieb.

- Von der Verkaufshalle gehen keine Belästigung Lärm / Immissionen usw. aus.

- Geänderte Verkehrsflächen - Fahrradweg auf die Straße verlegt / Parkplatz auf dem Bürgersteig.

- Auf beiden Seiten der Gabelstraße befinden sich Bushaltestellen.

- Es ist eine freie Sicht auf den Ausstellungsraum und den Neu- und Gebrauchtwagenplatz erforderlich. Im Übrigen ist es allgemein üblich Fahrzeuge an der Straße zu präsentieren. Die Werbewirkung der Fahrzeuge würde ansonsten stark beeinträchtigt. Die Großzügigkeit der Ausstellungsfläche geht für den Kunden ebenfalls verloren.

- Laut Herstellervertrag ist es ihm vorgeschrieben eine direkte Ein- und Ausfahrt für den Kunden anzubieten.

- Bei den 4 Ein- und Ausfahrten entlang der Gabelstraße bleibt nicht mehr viel Grünfläche übrig.

- Diebe könnten sich hinter dem Grün verstecken. Die Diebstahlrate ist laut Polizeibericht jetzt schon sehr hoch.

- Vor der Fußballhalle / Tennishalle ist auch kein Grünstreifen vorhanden.

Jeder Baukörper vor der Autobahn bricht den Schall (siehe Gebäude Penny). Die geplante Erweiterung der Autobahn erfordert praktisch eine Bebauung (Lärmschutzwand).

Da man in den Stadtteilen Schmachtendorf, Walsumermark und Brink keinen Wasser- / Bierkasten mehr kaufen kann (Einzugsgebiet ca. 23.000 Einwohner), hält er einen Getränkemarkt für erforderlich. Die letzte kleine Verkaufsstelle auf der Hiesfelder Str. 158 ist am 30.09.2012 geschlossen worden (zu klein 180 m²; keine Parkplätze; siehe beigefügte Fotos). In einem Gespräch am 22.10.2009 u. a. mit Mitgliedern der Verwaltung wurde ihm die Genehmigung eines Getränkemarktes offeriert.

Herr Postert verweist auf eine von ihm beauftragte und von BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG im Juni 2009 erstellte Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes (800 m² VK) und eines Lebensmittel-Discountmarktes (800 m² VK) an der Gabelstraße und darin insbesondere auf bestimmte Aussagen auf den Seiten 24, 25, 26 und 32. Dort heißt es:

….Multipliziert mit der Bevölkerungszahl (rd. 19.920 Einwohner) lässt sich für das Einzugsgebiet ***ein sortimentsspezifisches Nachfragevolumen in Höhe von insgesamt rd. 46,2 Mio. EUR errechnen. Hiervon entfallen rd. 23,9 Mio. EUR auf den Bereich Walsumermark,*** *weitere rd. 22,3 Mio. EUR stehen als einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial im Bereich Schmachtendorf zur Verfügung. ….(Seite 24).*

…..Unter Berücksichtigung der aktuellen Umsatzleistung des Nahversorgungszentrums Schmachtendorf in den relevanten Sortimentsbereichen in Höhe von rd. 11,4 Mio. EUR ergibt sich eine ***Umsatz–Kaufkraft-Relation von rd. 24, 7 %.*** *Das bedeutet, dass nur rund ein Viertel der sortimentsspezifisch in Sterkrade-Nord vorhandenen Kaufkraft in den Warengruppen NuG, Bäcker / Metzger und Drogerie / Parfümerie / Kosmetik auch tatsächlich vor Ort umgesetzt wird.* ***Drei Viertel der vorhandenen Kaufkraft fließen per Saldo aus dem Stadtteil an andere Einkaufsorte ab.*** *Das Nahversorgungszentrum Schmachtendorf kann die vorhandene Kaufkraft somit nur zu einem geringen Teil binden. …..(Seite 25).*

……Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 qm (zu gleichen Teilen Lebensmittel-supermarkt und Discountmarkt) kann für das Planvorhaben von einem Gesamtumsatz in Höhe von rd. 6,1 Mio. EUR im Bereich NuG, Bäcker/Metzger, Kosmetik/Drogerie ausgegangen werden.

Der Hauptanteil des Gesamtumsatzes (rd. 54%) entstammt dabei mit rd. 3,3 Mio. EUR dem Kerneinzugsgebiet. Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 25 %. Für das erweiterte Einzugsgebiet im Bereich Walsumermark ist von einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 15 % auszugehen, was einem Umsatzvolumen von rd. 1,6 Mio. EUR entspricht. Aufgrund der zunehmenden räumlichen Distanz fällt die Kaufkraftbindung hierhin ab. Zusammen genommen entstammen damit rd. 4,9 Mio. EUR oder 80% des Umsatzes dem bislang, unterversorgten Bereich Walsumermark.

Auf das erweiterte Einzugsgebiet Schmachtendorf entfällt eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 0,9 Mio. EUR, lediglich rd. 4 %der relevanten Kaufkraft wird dort abgeschöpft.

Die verbleibenden rd. 0,3 Mio. EUR bzw. rd. 5 %des Umsatzes verteilen sich typischerweise auf diffuse Zuflüsse aus Orten von außerhalb des Einzugsgebietes. …….(Seite 26).

*Insgesamt ist zu erkennen, dass die **Umverteilungseffekte** auf das Nahversorgungszentrum Schmachtendorf **trotz der räumlichen Nähe** zu dem Standort des Planvorhabens **relativ gering** ausfallen. Dies erklärt sich aus der sehr geringen Kaufkraftbindung, die das Nahversorgungszentrum ausübt. Die zugewiesene Versorgungsfunktion des Zentrums umfasst auch den Bereich der Walsumermark. Es kann diese aufgrund der vorhandenen räumlichen Restriktionen faktisch allerdings nicht ausüben. **Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens wird zukünftig in erster Linie ein Teil der heute abfließenden Kaufkraft vor Ort gebunden werden. Umsatzverteilungseffekte gegenüber dem Nebenzentrum Schmachtendorf treten demgegenüber deutlich in den Hintergrund.** …….(Seite 32).*

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden. Außerdem ist es im Internet unter www.oberhausen.de/einzelhandelskonzept.php abrufbar.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird auch das Ziel verfolgt den Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Der Bebauungsplan Nr. 633 soll u. a. dazu beitragen dieses Ziel umzusetzen und den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in das Nebenzentrum Schmachtendorf zu lenken, um damit diesen zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

Wie im Gutachten zum Einzelhandelskonzept auf Seite 142, Karte 8, dargestellt, handelte es sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzepts bei dem Bereich Sterkrade-Nord, zu dem auch die Walsumermark gehört, um einen Bereich mit geringer Versorgung. In diesem Bereich bestand Handlungsbedarf zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung (Übersicht 7, S. 141 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

Aus diesem Grund wurden seinerzeit vier Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters untersucht. Im Ergebnis kamen drei der vier Standorte wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit oder wegen eines nicht geeigneten Grundstückszuschnitts nicht in Frage. Deshalb wurde im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelkonzeptes am 17.11.2011 die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (759 m^2 Verkaufsfläche) mit angegliedertem Backshop (40 m^2 Verkaufsfläche) auf dem verbliebenen Grundstück an der Gabelstraße (Hausnummer 53 a) genehmigt. Der Lebensmitteldiscounter mit angegliedertem Backshop stellt nunmehr die wohnortnahe Versorgung für den westlichen Bereich der Walsumermark sicher. Aus diesem Grund wird er entsprechend der seinerzeit im Bauantrag vorgenommenen Betriebsbeschreibung und des Bestands durch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert.

Der im Plangebiet vorhandene und damit planerisch gesicherte nicht-großflächige Lebensmitteldiscounter stellt auch die Grundversorgung mit Getränken sicher. Ein Getränkemarkt im Plangebiet ginge auch über die wohnortnahe Versorgung des Bereichs Walsumermark hinaus.

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts soll der Bereich Gabelstraße, der keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt, in dieser Hinsicht nicht gestärkt werden. Ein Getränkemarkt kann sich im zentralen Versorgungsbereich Schmachtendorf beispielsweise im Ladenlokal des bisherigen Lidl-Marktes, falls Lidl den Standort Ende Februar 2013 aufgibt, ansiedeln und die Attraktivität des Nebenzentrums Schmachtendorf damit steigern.

Auch die von der Stadt Oberhausen beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) kommt in ihrer Stellungnahme von Januar 2013 (Seite 7) zu folgendem Ergebnis:

„Das Nebenzentrum Schmachtendorf wird durch die bereits erfolgte bzw. angekündigte Schließung der Lebensmitteldiscountmärkte Netto und Lidl eine wesentliche Schwächung erfahren, so dass von einem grundsätzlich vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereich gesprochen werden kann. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandel mit sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten würden somit zu einem Ausbau der Versorgungsfunktion dieses peripheren Standortes und gleichzeitig zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Schmachtendorf führen. Jegliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unter Berücksichtigung der Ausgangssituation auf das Nebenzentrum zu lenken, um die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und zu stärken. Negative Auswirkungen auf Schmachtendorf sind bei der Realisierung sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente im Plangebiet ansonsten zu erwarten.“

Aus diesen Gründen wird von dem geplanten Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente (dazu gehören auch Getränke) keine Ausnahme gemacht.

Innerhalb des Nebenzentrums Schmachtendorf werden außerdem zumindest an zwei Stellen weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe an der Dudelerstraße (Erweiterungsmöglichkeit in Richtung auf die städtische Gesamtschulfläche) und auf einem unbebauten Grundstück im Eckbereich Tenterstraße / Forststraße gesehen. Nach bereits in der Vergangenheit stattgefundenen Gesprächen (u. a. mit den Eigentümern) sollen die Potenziale nunmehr durch die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen (Nr. 692 - Tenterstraße/ Forststraße - und Nr. 693 - Dudelerstraße / Oranienstraße -) verfestigt werden. Die Bemühungen, die Attraktivität des Nebenzentrums durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich selbst zu stärken, würden durch weitere Ansiedlungen an der Gabelstraße jedoch konterkariert.

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind für den im Bebauungsplan Nr. 633 besonders (gelb) markierten Bereich Änderungen und Erneuerungen des in einem Gebäude vorhandenen, einheitlich geplanten und als Funktionseinheit wirkenden Backshops und Lebensmitteldiscounters im Rahmen der seinerzeit genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 799 m^2 zulässig. So kann sich beispielsweise bei Aufgabe des Backshops der Lebensmitteldiscounter um eine Verkaufsfläche von 40 m^2 erweitern. Diese Festsetzung ist für den Grundstückseigentümer vorteilhaft, weil sie die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des vorhandenen und genehmigten Betriebs auch unter Geltung des Bebauungsplans Nr. 633 bewirkt.

Der im Mai 2012 eröffnete Lebensmitteldiscounter verfügt alleine und im Zusammenwirken mit dem gleichzeitig eröffneten Backshop über eine wettbewerbsfähige Größe und Ausstattung. Die Notwendigkeit für eine darüber hinausgehende Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche wird deshalb nicht gesehen.

Das Gebäude Gabelstraße 53 a ist zwar in mehrere selbständige nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, gleichwohl bilden der Backshop und der Lebensmitteldiscounter einen (einheitlichen) Einzelhandelsbetrieb. Dies ist hier der Fall, weil die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ (hier: Lebensmitteldiscounter) geprägt wird und auf der baulich abgetrennten Fläche zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ (hier: Backshop) ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (siehe dazu auch Urteil des OVG NRW vom 03.02.2011, 2 A 1416/09).

Die deshalb zu bildende Summe der Verkaufsflächen beider Betriebe (Lebensmitteldiscounter u. Backshop) würde bei einer Verkaufsflächenerweiterung die durch höchstrichterliche Rechtssprechung definierte Grenze zur Großflächigkeit (800 m^2 Verkaufsfläche) überschreiten, mit der Folge, dass der Betrieb nicht mehr den Voraussetzungen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für Sonstige Standortlagen / Lagen im Siedlungszusammenhang entspricht (Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur „bis zur Grenze der Großflächigkeit“) und dass § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden ist, der der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters in dem Gewerbegebiet entgegenstehen könnte.

Mit dem Ausschluss zur Erweiterung bzw. Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird neben dem für das Nebenzentrum Schmachtendorf im Gutachten zum Einzelhandelskonzept formulierten Planungsziel „Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum“ auch dem Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP), Sachlicher Teilplan - Großflächiger Einzelhandel - (Stand 17. April 2012), Rechnung getragen, wonach Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden sind. Nach Zielsetzung der Landesregierung soll er nach der Aufstellung durch Kabinettsbeschluss und anschließender Beratung im Landtag - in der ersten Jahreshälfte 2013 als Verordnung in Kraft treten.

Eine Änderung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung in eine andere Einzelhandelsnutzung, ist unter Berücksichtigung der übrigen Maßgaben des Bebauungsplans zulässig.

Auf den bisher im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten und im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 633 übernommenen Grünstreifen parallel zur Gabelstraße, wird verzichtet. Damit wird den Bedürfnissen und Wünschen der vorhandenen Betriebe (insbesondere zur Präsentation der Waren für den Kfz-Handel, bessere Sozialkontrolle) Rechnung getragen. Eine Kompensation für den Entfall wurde von den Herrn Postert im Rahmen der Errichtung der dortigen Stellplätze bereits erbracht (Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 231). Dieser Grünstreifen sowie die übrigen im Rahmen baulicher Maßnahmen mit der Stadt vereinbarten und realisierten Pflanzstreifen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung ausgewiesen.

Die übrigen bereits im Bebauungsplan Nr. 237 gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sollen weiterhin berücksichtigt werden. Gerade in besonders verdichten/versiegelten Bereichen, wie sie in der Regel in Gewerbegebieten (so auch im Plangebiet) anzutreffen sind, stellen gestaltete Freiräume ein wichtiges Element zur Aufwertung und Gliederung dieser Gebiete dar. Außerdem dienen die im Bebauungsplan Nr. 633 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. b BauGB zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzstreifen auch als „Puffer“ bzw. zur Abschirmung der Wohnbereiche an der Gabelstraße und Neukölner Straße sowie im südwestlichen Plangebiet in Anlehnung an die Schutzanweisung der Nordwest-Ölleitung GmbH als „Abstandsgrün“ zur den dort verlaufenden Fernleitungen.

Die Gehölzstreifen stellen daneben wichtige und unverzichtbare Elemente einer Biotopvernetzung, insbesondere zwischen dem Grünstreifen entlang der Autobahn und dem Freiraum nordöstlich der Gabelstraße, dar. Schließlich leisten sie auch einen Beitrag zur Schadstofffilterung.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzgebote dürfen durch die unbedingt erforderlichen Grundstückszu- und -durchfahrten in einer Breite von 5,5 m unterbrochen werden.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen kommt zum Tragen, wenn genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Hierzu kommen u. a. Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung in Betracht.

Inwieweit die angrenzende Autobahn erweitert und damit Schallschutz erforderlich wird, ist im Rahmen eines separaten Planfeststellungsverfahrens durch die zuständige Behörde zu klären. Diesbezüglich hat die Stadt Oberhausen keine Planungshoheit.

Zu I.B2 Autopark W. Köster
Gabelstraße 55

46147 Oberhausen

Nach Ansicht von Herrn Köster besteht für einen umlaufenden Grünstreifen keine Notwendigkeit. Da die Gewerbegebiete eine Einheit bilden, ist auch die Grüntrennung auf dem Flurstück 102 für ihn nicht nachvollziehbar. Des Weiteren glaubt er, dass bei einem kleineren Gewerbegebiet zwischen den Gewerbeobjekten eine Vernetzung nicht angebracht wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu I.A 3.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Verkleinerung des Plangebietes und gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 633 - Gabelstraße / Neukölner Straße -.

Der Bebauungsplan Nr. 633 soll eine für das Umfeld (Wohnen) verträgliche Entwicklung der Gewerbeflächen gewährleisten. Dazu werden u. a. Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden, Vergnügungsstätten und Nutzungen, die dem Rotlichtmilieu zuzuordnen sind, ausgeschlossen. Die Planung soll ferner im Sinne der Vorgaben des Entwurfs des Landesentwicklungsplans - Sachlicher Teilplan, Großflächiger Einzelhandel - sowie des vom Rat der Stadt 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes dazu beitragen den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche (hier insbesondere in das Nebenzentrum Schmachtendorf) zu lenken. Aus diesem Grund sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Geltungsbereich unzulässig. Der im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelsektor soll, da er die wohnortnahe Versorgung für den westlichen Teil der Walsumermark gewährleistet, mittels einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auch zukünftig planungsrechtlich zulässig sein. Der im Plangebiet praktizierte Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör wird weiterhin zulässig sein.

Durch die geplanten Nutzungsausschlüsse bietet sich auch die Chance, dass sich zukünftig verstärkt gewerbegebietstypischere Nutzungen im Plangebiet ansiedeln.

Bei Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (dazu gehört insbesondere der Erhalt und die weitere Entwicklung von Pflanzstreifen) sind mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen 2 + 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.