

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1489-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.03.2016	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
08.03.2016	Planungsausschuss	V			
14.03.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59

- Kirchhellener Straße / Hirschstraße -

Verkleinerung des Aufhebungsgebietes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Aufhebungsgebiet zu verkleinern (siehe Punkt I).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

2. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - (Rechtskraft 08.06.1971) für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 05.01.2016 gekennzeichnete Gebiet sowie mit dem Entwurf der Aufhebungssatzung 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 10.02.2016	Lauxen Datum 11.02.2016	Datum	Schranz Datum 17.02.2016
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1489-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Einleitender Beschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - vom 15.12.2014 (Drucksache Nr. B/16/0478-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [x]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Verkleinerung des Aufhebungsgebietes

Die im südlichen und südwestlichen Bereich des bisherigen Aufhebungsgebietes 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“ sollen zur Wahrung der Verträglichkeit zwischen der Gewerbenutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung erhalten bleiben. Deshalb soll das Aufhebungsgebiet entsprechend verkleinert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 haben in diesem Bereich danach weiterhin Gültigkeit. Das Aufhebungsgebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade und wird zukünftig wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 501, 491 und 372, Flur 12; abknickend zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 603, Flur 12; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 602 und 601, Flur 12; zweimal abknickend gemäß Übersichtsskizze bis zu einem Schnittpunkt mit einer westlichen Parallele von 10,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 533, Flur 12; 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 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 90 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.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebietes ergibt sich auch aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1489-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

II. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 15.12.2014 wurde durch den Rat der Stadt der einleitende Beschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte in einem Sonderamtsblatt am 17.12.2014.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen haben der teilweise aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 59 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße – und der Vorentwurf der Aufhebungssatzung

- in der Zeit vom 24.11.2015 – 08.12.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 und deren voraussichtliche 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 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 15.12.2014 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.11.2015 erstmalig beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
- 2. Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen

Eine Kopie der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

III. Aufhebungsgründe

Der momentan gültige Bebauungsplan Nr. 59 setzt für den Aufhebungsbereich im Wesentlichen ein Gewerbegebiet fest. Da der Bebauungsplan noch auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 beruht, wäre Einzelhandel auch über § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus zulässig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1489-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Da es früher diesbezüglich schon Ansiedlungswünsche gab, wurde 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 Aufhebungsgebiet verschiedene Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. So gibt es bereits einen Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei (mit Drive-in-Schalter), einen Drogeriemarkt und einen Getränkehandel. Weiterhin sind verschiedene Gewerbebetriebe und eine Tankstelle vorhanden. Südlich angrenzend an die Betriebe befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet. Eine Weiterführung des Planverfahrens zur 2. Änderung war nicht erforderlich, da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist. Das verträgliche Nebeneinander der Nutzungen (Gewerbe / Einzelhandel / Wohnen) wurde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geregelt.

Die Steuerung des Einzelhandels kann aufgrund der sich im Laufe des Verfahrens stark veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Stadt Oberhausen, neue Bestimmungen des Landesentwicklungsplans zu großflächigem Einzelhandel, Änderung des BauGB zur Steuerung des Einzelhandels) nicht mehr auf der Grundlage des schon seit 43 Jahren rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 bzw. der seit über 18 Jahren im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung (Nr. 59, 2. Änderung) erfolgen.

Mit der weiteren Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem Standort ist eine Beeinträchtigung u. a. der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt zu erwarten. Dies widerspricht dem im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept, das unter anderem die Sicherung und Stärkung der beiden Nahversorgungszentren zum Ziel hat.

Die im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Einzelhandelsbetriebe stellen schon mit den angebotenen Sortimenten und Flächengrößen die Nahversorgung für die Bevölkerung im Umfeld des Standortes sicher. Durch das Hinzutreten nahversorgungsrelevanten Einzelhandels würde die Nahversorgungssituation nur unerheblich verbessert, gleichzeitig wäre aber eine erhebliche Gefährdung unter anderem der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg/Klosterhardt zu erwarten.

Außerdem soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereichen gelenkt werden. Insbesondere zur planungsrechtlichen Steuerung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollte es erste Priorität sein, diese Vorhaben grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept).

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit überarbeitet. Aufgrund der Bestandsaufnahme und der darauf aufbauenden Analyse der Einzelhandelssituation in Oberhausen kann davon ausgegangen werden, dass die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestätigt werden. Auch werden die zentralen Versorgungsbereiche Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt weiterhin als Nahversorgungszentren ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der im Einzelhandelskonzept beabsichtigten Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche hat die Stadt Oberhausen weitere Maßnahmen zur Stärkung der Zentren ergriffen. So werden unter anderem durch entsprechende Bauleitpläne (hier relevant: Bebauungsplan 564 Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße / Zentrum Königshardt) aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der Zentren entwickelt und umgesetzt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1489-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ebenso widerspricht eine solche Ansiedlung dem Landesentwicklungsplan des Landes NRW, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Hiernach haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehenden Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Ferner haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Da eine Steuerung des Einzelhandels wie oben beschrieben auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 59 nicht im erforderlichen Umfang möglich ist und auch die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nicht weitergeführt werden sollte, hat der Rat der Stadt am 15.12.2014 beschlossen ein Verfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 einzuleiten und das Verfahren zur 2. Änderung einzustellen. Die Beschlüsse sind im Amtsblatt vom 17.12.2014 bekannt gemacht worden.

Nach teilweiser Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 59 gelten die Regelungen des § 34 BauGB. Somit besteht die Möglichkeit parallel/nachfolgend einen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB aufzustellen. Hiernach können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden. Weitere Festsetzungen, zum Beispiel Art und Maß der baulichen Nutzung, sind nicht erforderlich.

Aus diesem Grunde wird parallel/nachfolgend der Bebauungsplan Nr. 715 gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und des Landesentwicklungsplans umzusetzen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Zu II.1 Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 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", im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne, steht.

Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld "Haniel-Gas". Die Bewilligung gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus. Im östlichen Teil der Bebauungsplanfläche sind in den ihr vorliegenden Grubenbildern der RAG sogenannte Unstetigkeiten (geologische Störungen) dokumentiert.

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Planbereich sollte hinsichtlich einer Entscheidung über ggf. erforderlicher geeigneter Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen dem Bauherrn die Einschaltung eines Sachverständigen sowie eine Anfrage an die RAG Aktiengesellschaft empfohlen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1489-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Sie rät außerdem zu einer Beteiligung der Mingas-Power GmbH. Bergbauliche Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus dem Bewilligungsfeld sind nicht zu erwarten.

Ihrerseits bestehen keine Anregungen zur Durchführung der Umweltprüfung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans werden keine baulichen Maßnahmen vorbereitet. Im parallel/nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 715 wird eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

Die Mingas-Power GmbH ist im Rahmen der 1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2015 beteiligt worden. Eine Antwort ist bei der Stadt Oberhausen nicht eingegangen.

Zu II.2 Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen

Aus Sicht der IHK zu Essen bestehen hinsichtlich des Vorhabens keine Bedenken. Sie befürwortet die teilweise Aufhebung und Anpassung des Bebauungsplans Nr. 59, da die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Planungsgebiet den Zielen und Inhalten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen entgegenstünde und den Festsetzungen im Landesentwicklungsplan des Landes NRW widersprechen würde.

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.

V. Weiterer Verfahrensablauf

- Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans und des Entwurfs der Aufhebungssatzung;
- Öffentliche Auslegung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans und des Entwurfs der Aufhebungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses bzw. der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1489-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 59 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - und des Entwurfs der entsprechenden Aufhebungssatzung.

Der Bebauungsplan Nr. 59 setzt für den Aufhebungsbereich weitgehend ein Gewerbegebiet fest. Da der Bebauungsplan Nr. 59 noch auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 beruht, wäre großflächiger Einzelhandel über den aktuellen § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus in diesem Gewerbegebiet zulässig.

Um die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umzusetzen, soll der Bebauungsplan Nr. 59 teilweise aufgehoben und parallel/nachfolgend im gleichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 715 nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt werden. Dabei können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in dem Bebauungsplan Nr. 715 Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt werden.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Entwurf der Aufhebungssatzung

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 2 - 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.