

+ Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2127-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.12.2016	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße -
(Verfahren nach § 9 Abs. 2 a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB))
Verkleinerung des Plangebietes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 zu verkleinern (siehe Punkt I.).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. mit § 9 Abs. 2 a und § 13 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 mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - vom 02.11.2016 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 2 a i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 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 5-4	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 10.11.2016	Baudek Datum 14.11.2016	Lauxen Datum 14.11.2016	Schranz Datum 22.11.2016
* 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/16/2127-01	Termin 19.12.2016	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)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Verkleinerung des Plangebietes

Die im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59, mit einer Breite von 20 m festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (nur zu Abstellzwecken nutzbar, s. dortige textl. Festsetzung Nr. 4), das eingeschränkte Gewerbegebiet (nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig) im Südwesten und die mit einer Breite von 10 m festgesetzte „Schutzpflanzung“ sollen zur Wahrung der Verträglichkeit zwischen der Gewerbenutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung erhalten und planungsrechtlich gesichert bleiben. Deshalb wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 entsprechend verkleinert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 haben in diesem Bereich danach weiterhin Gültigkeit. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12 und 14, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 605, 604, 603 und 482, Flur 12; abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 528, Flur 12; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 528, 579 und 580, Flur 12; 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 Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze (Anlage 1).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2127-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

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

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

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

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

Verfahrensgrundsätze

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

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

Dies ist nach einer Prüfung des Fachbereichs ökologisch Planung / Untere Landschaftsbehörde der Fall, so dass der Bebauungsplan Nr. 715 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2127-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

III. Bisheriger Verfahrensablauf

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

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 17.12.2014 veröffentlicht worden.

IV. Planungsanlass und -ziele

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

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

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

Mit der weiteren Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem Standort ist ein Attraktivitätsverlust und damit eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen, 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 zentralen Versorgungsbereiche einschließlich der beiden genannten Nahversorgungszentren zum Ziel hat.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2127-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei (mit Drive-in-Schalter), ein Drogeriemarkt, ein Getränkehandel und eine Tankstelle mit Verkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente) 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 ein Attraktivitätsverlust und damit eine erhebliche Gefährdung u. a. der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg/ Klosterhardt zu erwarten. Dies widerspricht dem beschlossenen Einzelhandelskonzept, das die Sicherung und Stärkung unter anderem der beiden Nahversorgungszentren zum Ziel hat.

Auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und damit ein Beitrag zur Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden. Insbesondere zur planungsrechtlichen Steuerung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll es erste Priorität sein, diese Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). In diesem Zusammenhang sind auch die Maßnahmen der Stadt Oberhausen zu sehen, um die zentralen Versorgungsbereiche unter anderem durch entsprechende Bauleitpläne (z. B. Bebauungsplan Nr. 564 - Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße / Zentrum Königshardt -) aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität zu steigern.

Ebenso widerspricht die weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 13.07.2013). 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. Diese Ziele entsprechen auch der Intention des § 9 Abs. 2 a BauGB.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße wird der Bebauungsplan Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - nach den gleichen Verfahrensgrundsätzen und mit den gleichen Zielen wie der Bebauungsplan Nr. 715 aufgestellt.

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

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes;
- Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel;
- Umsetzung der Ziele und Vorgaben des am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen;
- Attraktivitätssteigerung und damit Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen, u. a. der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg/ Klosterhardt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2127-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

V. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 9 Abs. 2 a i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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 § 9 Abs. 2 a i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 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.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße -.

Gemäß dem vom Rat der Stadt im Jahre 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept sollen die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche gesichert und gestärkt sowie der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Ebenso würden weitere Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet dem Landesentwicklungsplan des Landes NRW, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, widersprechen. Hiernach haben die Gemeinden 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 die Ziele des Einzelhandelskonzepts und des Landesentwicklungsplans umzusetzen, soll 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. Der Bebauungsplanentwurf sieht textlich den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet vor. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich die bis zum 02.11.2016 baurechtlich genehmigten Einzelhandelsbetriebe. In diesen Fällen ist eine Erneuerung der Betriebe mit der bis dahin maximal genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2127-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

267

268 **Anlagen**

269

270 Anlage 1: Plangebietsskizze

271

272 Anlage 2: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 715

273

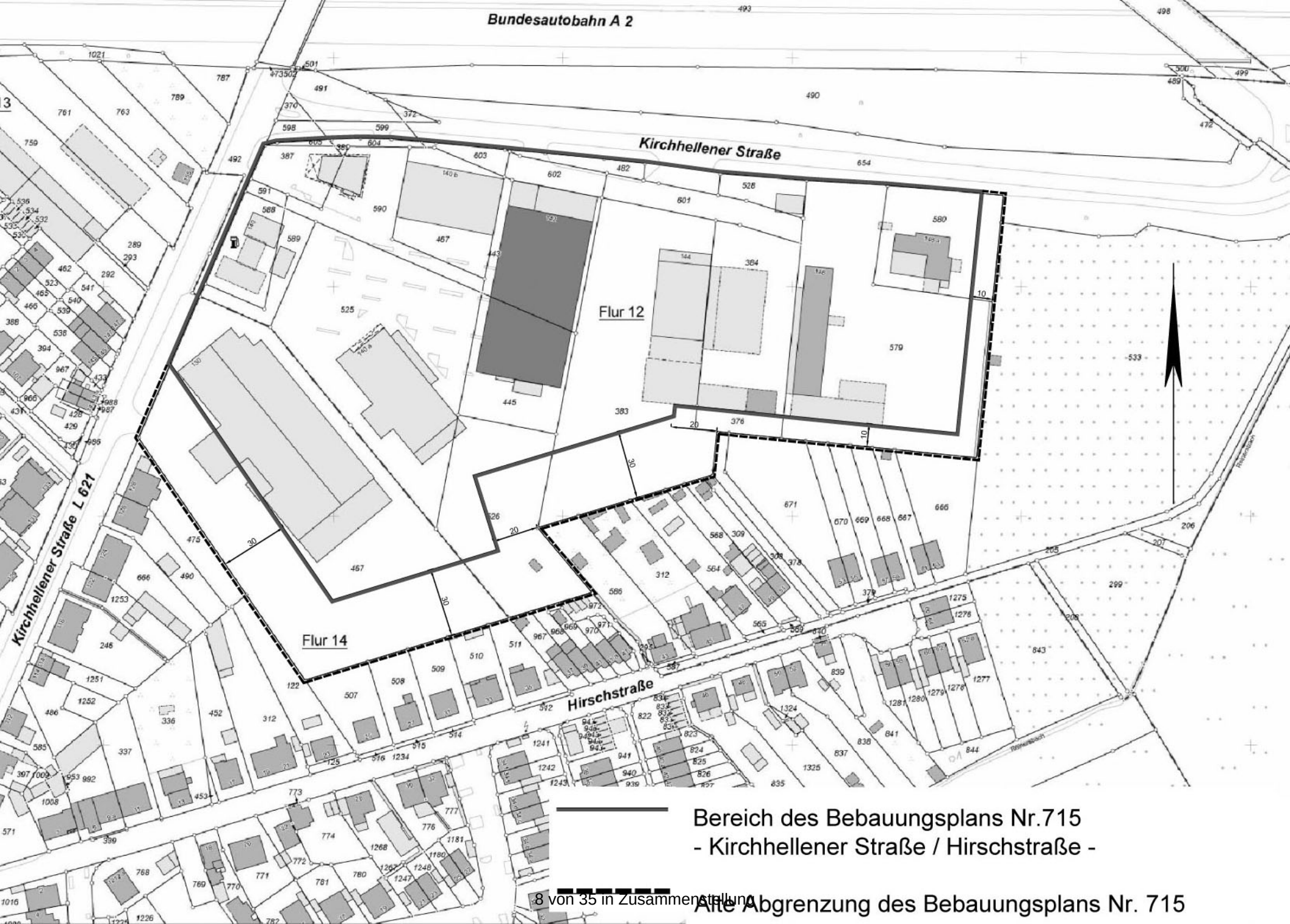
274 Anlage 3: Begründung

275

276 Die Anlage 3 wurde aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in
 277 Papierform beigelegt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber
 278 hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

279

280



Flur 12

Flur 14

Hirschstraße

Kirchhellener Straße

Kirchhellener Straße L 621

Bereich des Bebauungsplans Nr.715
- Kirchhellener Straße / Hirschstraße -

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

Gemarkung Sterkrade
Maßstab 1:500

[illegible]

Kennzeichnung

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGG)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bauland umring und zum Ausweisungsbereich gemäß § 110 Bundesbaugesetz vom 13.08.1980. Eine Festlegung des Gebietes und möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauflächen werden gebieten einen Sachverständigen hinzuzuziehen und Kontakt mit der RAG Altsiedlergesellschaft in Hesse aufnehmen.

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 715

„Kirchhellener Straße / Hirschstraße“

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

in

Oberhausen - Sterkrade

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

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

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.1.1 Landesentwicklungsplan NRW 1995
 - 1.1.2 Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans
 - 1.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)
3. Einzelhandelskonzept
4. Landschaftsplan
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Steuerung des Einzelhandels

E Umweltverträglichkeit

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

6. Eingriffsregelung

F Wasserwirtschaftliche Belange

G Kennzeichnung

H Nachrichtliche Übernahme

I Hinweise

J Familienfreundlichkeit

K Nachhaltigkeit der Planung

L Bodenordnung

M Kosten

N Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

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

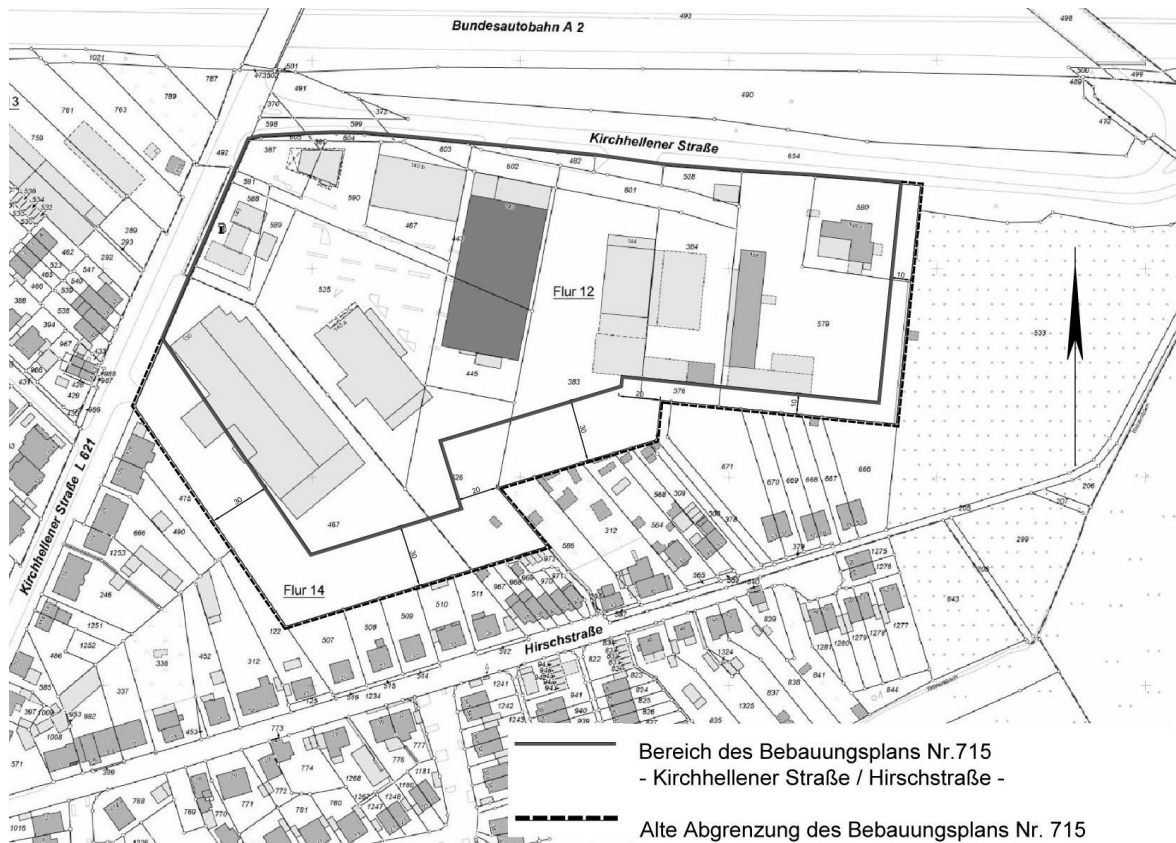
Südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 605, 604, 603 und 482, Flur 12; abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 528, Flur 12; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 528, 579 und 580, Flur 12; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 580 und 579, Flur 12;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

Verkleinerung des Plangebietes

Die im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 mit einer Breite von 20 m festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (nur zu Abstellzwecken nutzbar, s. dortige textl. Festsetzung Nr. 4), das eingeschränkte Gewerbegebiet (nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig) im Südwesten und die mit einer Breite von 10 m festgesetzte „Schutzpflanzung“ sollen zur Wahrung der Verträglichkeit zwischen der Gewerbenutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung erhalten und planungsrechtlich gesichert bleiben. Deshalb wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 entsprechend verkleinert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 haben in diesem Bereich danach weiterhin Gültigkeit. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12 und 14, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Kirchhellener Straße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 605, 604, 603 und 482, Flur 12; abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 528, Flur 12; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 528, 579 und 580, Flur 12; 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 Plangebiets ergibt sich auch aus der nachfolgenden Übersichtsskizze:



Übersichtsskizze

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

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

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

Trotz der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung mussten im Plangebiet verschiedene Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden (vgl. Kapitel B 1). 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 Immissionschutzgesichtspunkten verträgliche Nebeneinander der Nutzungen (Gewerbe / Einzelhandel / 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 des Landesentwicklungsplans zu großflächigem Einzelhandel, Änderung des BauGB zur Steuerung des Einzelhandels) nicht mehr auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 59 bzw. der seit über 18 Jahren im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung (Nr. 59, 2. Änderung) erfolgen.

Mit der weiteren Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem Standort ist ein Attraktivitätsverlust und damit eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungs-

bereiche in Oberhausen, 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 zentralen Versorgungsbereiche einschließlich der beiden genannten Nahversorgungszentren zum Ziel hat.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmittel-discounter, eine Bäckerei (mit Drive-in-Schalter), ein Drogeriemarkt, ein Getränkehandel und eine Tankstelle mit Verkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente) 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 ein Attraktivitätsverlust und damit eine erhebliche Gefährdung u. a. der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt zu erwarten. Dies widerspricht dem beschlossenen Einzelhandelskonzept, das die Sicherung und Stärkung unter anderem der beiden Nahversorgungszentren zum Ziel hat.

Auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und damit ein Beitrag zur Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden. Insbesondere zur planungsrechtlichen Steuerung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll es erste Priorität sein, diese Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). In diesem Zusammenhang sind auch die Maßnahmen der Stadt Oberhausen zu sehen, um die zentralen Versorgungsbereiche unter anderem durch entsprechende Bauleitpläne (z. B. Bebauungsplan Nr. 564 -Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße / Zentrum Königshardt-) aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität zu steigern.

Ebenso widerspricht die weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 13.07.2013). 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. Diese Ziele entsprechen auch der Intention des § 9 Abs. 2 a BauGB.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße wird der Bebauungsplan Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - nach den gleichen Verfahrensgrundsätzen und mit den gleichen Zielen wie der Bebauungsplan Nr. 715 aufgestellt.

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

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes;
- Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel;
- Umsetzung der Ziele und Vorgaben des am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen;

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

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

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

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

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

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

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

Verfahrensgrundsätze

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

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

Dies ist nach einer Prüfung des Fachbereichs ökologische Planung / Untere Landschaftsbehörde der Fall, so dass der Bebauungsplan Nr. 715 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 wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

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

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art geprägt. Neben den Gewerbebetrieben sind im Plangebiet vereinzelt auch betriebsgebundene Wohnnutzungen vorhanden. Im Einzelnen liegen folgende Nutzungen vor:

Lage	Aktuelle genehmigte Nutzungen (nach Bauakte) Stand: 02.11.2016	Nutzung nach Begehung am 02.11.2016
Kirchhellener Straße 130	• Neubau einer Halle zur Erweiterung des Produktionsbetriebs (2000-00841-03) • Errichtung eines Verwaltungsgebäudes (01914-15)	• Bäckerei M. und K. Horsthemke GmbH (Produktionsstätte u. Verwaltung)
Kirchhellener Straße 140	• Neubau einer Shell-Station mit Shop (24 h Betrieb); Shopgebäude: Verkaufsfläche 91 m² und Waschküche (1951-12-03)	• Shell-Tankstelle mit Shop und Waschküche
Kirchhellener Straße 140 a	• Neubau eines Nahversorgungsmarktes (Aldi) mit 214 Stellplätzen (2002-02564-03) • Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäftes um 238,76 m² Nutzfläche (2010-00881-03) • Verkaufsfläche: 847 m² • Betriebszeit: 08:00 - 21:00 Uhr, Warenanlieferung: 06:00 - 22:00 Uhr	• Aldi

Lage	Aktuelle genehmigte Nutzungen (nach Bauakte) Stand: 02.11.2016	Nutzung nach Begehung am 02.11.2016
	Folgende Werte am maßgeblichen Immissionsort Hirschstraße 31 dürfen nicht überschritten werden: Tags 45 dB(A), Nachts 30dB(A)	
Kirchhellener Straße 140 b	- Nutzungsänderung und Umbau von einem Lagerverkauf für Sportartikel in einen Getränkemarkt inkl. Lager- und Nebenräume sowie Anlieferungsbereiche (2006-01313-03) - Trinkgut: Verkaufsfläche 799 m² - Betriebszeit 08:00 – 20:00 Uhr - Errichtung eines Leergutbereiches 300 m² (0224-08-03)	Trinkgut
Kirchhellener Straße 140 c	- Neubau eines Bistros mit max. 100 Sitzplätzen mit Drive-in Betrieb (2008-01137-03 und 1. Nachtrag 2009-00127-03) - Betriebszeit 07:00 - 20:00 Uhr - Verkaufsfläche 188 m²	Bäckerei Horsthemke mit Drive-in
Kirchhellener Straße 142	- Nutzungsänderung und Umbau von einer Kinderspielstätte in 2 Ladenlokale für Sportartikel - Lagerverkauf: Verkaufsfläche 1562 m² (Sport EZH 782 m² VK, Reitsport 114,74 m² VK, Büro 240 m² BGF, Ski-Werkstatt 241,92 m² BGF) und Errichtung von 95 PKW Stellplätzen (2007-00517-16) - Umbau und Nutzungsänderung eines Hallenteilbereiches von Lager- und Büroflächen eines Sportverkaufs in eine Verkaufsstätte (Drogeriemarkt) Verkaufsfläche: 690 m² (2013-00903-03) - Umnutzung eines Sportbedarfsverkaufs in zwei eigenständige Nutzungseinheiten (Sportbedarfsverkauf + Kopiervertrieb) (2016-01501-03)	dm-Drogeriemarkt / Sportsdome Sport-Marken-Outlet / Kopiervertrieb Rhein-Ruhr
Kirchhellener Straße 144	- Errichtung einer Werk- und Garagenhalle mit Sozial- und Büroräumen (1086/75) - Anbau eines Sozialtraktes (706/90)	Boekestijn Transport Service

Lage	Aktuelle genehmigte Nutzungen (nach Bauakte) Stand: 02.11.2016	Nutzung nach Begehung am 02.11.2016
Kirchhellener Straße 146	• Errichtung einer Werkshalle mit Spritzlackiererei sowie eines Gebäudes mit Büro-, Sozial- und Lagerräumen sowie Werkswohnung (0798/72) • Errichtung einer KFZ-Lackieranlage (Erneuerung) (2006-00655-03)	• Karosseriebau Zmavc / Autolackiererei H. Prasse • Änderungsschneiderei Hrasovek • Wohnung im OG
Kirchhellener Straße 148 / 148 a	• Werkhalle mit Büro und Sozialräumen (2244/71) • Betriebswohnung anstelle von Büroräumen (2244/71) • Arbeitsboxen mit Büro, Lager und Materialausgabe (515/72) • Aufstockung Werkhalle und Einbau von 2 Betriebswohnungen (Nachtrag 512/72) • Errichtung einer Einfriedungsmauer (1726/82) • Errichtung eines Anbaus und Hofüberdachung (1673/83) • Neubau einer Lagerhalle für Maschinenteile Auflage: 1. Die Beurteilungspegel der durch die Nutzung des Bauvorhabens verursachten Geräuschmmissionen dürfen folgende Werte nicht überschreiten: Vor den nächstbenachbarten zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden Tagsüber 65 db, nachts 50 db gemessen und bewertet nach 2.4 ff TA Lärm. 2. Die vorgenannten Immissionswerte dürfen auch durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände nicht überschritten werden.	• Autoteile Unicam • Hermann, Autoverwertung, Abschlepp- und Schlüsseldienst • Wohnungen im OG

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

Das Sportmarken-Outlet verfügt ebenso wie der Kopiervertrieb Rhein-Ruhr dagegen über Parkplätze und einen Zugang an der ostwestlich verlaufenden Kirchhellener Straße. Auch die anderen Gewerbebetriebe sind direkt an die ostwestlich verlaufende Kirchhellener Straße über eigene Zufahrten erreichbar.

Die vorhandenen Hallen und Gebäude weisen eine ein- bis zweigeschossige Bauweise auf. Die betriebsgebundenen Wohnungen sind in den Obergeschossen untergebracht.

Die Bereiche zwischen dem Plangebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet werden als Park- und Abstellflächen genutzt. Teilweise sind abschirmende Grünstrukturen vorhanden. Südlich schließt sich eine entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 59 beidseitig der Hirschstraße vorhandene Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) an.

Östlich des Plangebietes grenzen Wiesenflächen an.

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

Im Westen verläuft entlang der Kirchhellener Straße weitere Wohnbebauung. Diese wird durch zurzeit ungenutzte Hallen zwischen den Hausnummern 147 a und 165 unterbrochen.



Luftbild aus 2016

2. Verkehrserschließung

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

3. Leitungstrassen

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

Nördlich des Plangebietes sind zwei weitere unterirdische Leitungen vorhanden. Es handelt es sich zum einen um eine Stickstofffernleitung, Fl. 101, DN 200, PN 63, der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH und zum anderen um eine Ethylenfernleitung (Fl. 115/126), die im Eigentum der Ruhr Oel GmbH steht und durch die BP Gelsenkirchen GmbH betreut wird. Beide Leitungen liegen mit ihren Schutzstreifen (insgesamt 6 m bzw. 8 m) jenseits der Kirchhellener Straße und damit deutlich außerhalb des Plangebietes. Auf eine Eintragung in die Planzeichnung wurde daher verzichtet.

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

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

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

1.1 Landesplanung

1.1.1 Landesentwicklungsplan NRW 1995

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW 1995) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW 1995 enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 715 keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW 1995 enthalten in Kapitel C „Flächenvorsorge“ unter Abschnitt C.II Ziele für die Baulandversorgung der Wirtschaft. Danach hat die Bauleitplanung durch die Festsetzung ausreichender Bauflächen und Baugebiete in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf der Wirtschaft sicherzustellen.

Diesem Ziel steht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 nicht entgegen. Einerseits ist das Plangebiet nahezu vollständig durch in ihrem Bestand geschützte Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe bebaut (vgl. Kapitel B 1). Andererseits dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB in Bezug auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dazu, die Oberhausener zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, zu stärken und insbesondere den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. In den zentralen Versorgungsbereichen stehen grundsätzlich entsprechende Flächen für den Bedarf der einzelhandelsbezogenen, gewerblichen Wirtschaft zur Verfügung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den im Landesentwicklungsplan NRW 1995 formulierten Zielen.

1.1.2 Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25.06.2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Dieser liegt derzeit in jener geänderten Fassung vor, die die Landesregierung in der Kabinettsitzung am 22.09.2015 beschlossen hat.

Aufgrund vergangener Rechtsprechung hat die Landesregierung zuvor entschieden, parallel zum Aufstellungsverfahren des neuen LEP NRW landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem gesonderten sachlichen Teilplan zum LEP NRW vorzuziehen. Diese Regelungen wurden von der Landesregierung als „LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ in der Kabinettsitzung am 11.06.2013 mit Zustimmung des Landtags in der Plenarsitzung vom 10.07.2013 als Rechtsverordnung beschlossen und gelten nunmehr seit Inkrafttreten am 13.07.2013 bereits als separates Planwerk. Der sachliche Teilplan wird im Rahmen der Neuaufstellung des LEP NRW in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ integriert.

Der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel als beschlossene Rechtsverordnung beinhaltet zu beachtende Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung im o.a. Sinne. Die Inhalte des aktuell im Verfahren befindlichen LEP NRW-Entwurfs sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Der LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel flankiert den Erhalt der Innenstädte sowie eine grundsätzliche Stärkung der Zentren unter raumordnerischen / landesplanerischen Gesichtspunkten. Die Rechtsverordnung leistet somit einen Beitrag, die in § 2 Abs. 2 ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung – insbesondere zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zum Erhalt der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche – für das Land Nordrhein-Westfalen gemäß § 2 Abs.1 ROG im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung zu konkretisieren. Die Ziel- und Grundsatzfestlegungen stehen u. a. im Zeichen der Zentrenstärkung und des Zentrumschutzes, da nur so langfristig eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleistet werden kann. Die Festlegungen sind damit durch

zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt, konkretisieren raumordnungsrechtliche Grundsätze und verfolgen damit ausdrücklich auch raumordnerische Ziele.

In der Einleitung des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel heißt es in diesem Zusammenhang auf Seite 2 explizit:

„Die ... beschriebenen Entwicklungen im Einzelhandel, insbesondere der Trend zu umfangreichen zentrenrelevanten Sortimentsanteilen außerhalb der Zentren, schwächen die Zentren: weitere Leerstände in Innenstädten und Stadtteilzentren Nordrhein-Westfalens können zu einer erneuten Beeinträchtigung der mit Städtebaufördermitteln sanierten Innenstädte und Stadtteilzentren führen.“

Der sachliche Teilplan enthält in Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (integriert in LEP NRW-Entwurf: Kapitel 6.5). In Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 ist insbesondere folgende Zielfestlegung von Bedeutung:

„8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen (LEP NRW-Entwurf: Ziel 6.5-8)

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Die Erläuterung zum Ziel 8 lautet u. a. wie folgt:

„Ziel 8 erstreckt die für die Planung von Einzelvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO geltenden Regelungen auch auf Einzelhandelsagglomerationen und trägt damit der Erkenntnis Rechnung, dass auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.). So gibt es Fälle, in denen in Gewerbegebieten eher unbeabsichtigt eine solche Agglomeration mit der Zeit heranwächst. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der eigenen Gemeinde oder benachbarter Gemeinden sind dann mit denen eines einzelnen großflächigen Einzelhandelsgroßbetriebes durchaus zu vergleichen. Die Zulässigkeit einer Agglomerationsregelung ist vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden (BVerwG Urt. v. 10.11.2011, 4 CN 9/10 = BVerwGE 141, 144).

....

Regulativer Anknüpfungspunkt für die Handlungsanweisung an die nachgeordnete Planungsebene kann daher nicht das Verbot einer bestimmten Planung sein. Vielmehr wird den Gemeinden aufgegeben, außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) "entgegenzuwirken". Den Gemeinden wird damit eine Handlungspflicht auferlegt.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB trägt unmittelbar dieser seit dem 13.07.2013 verbindlichen i. S. von § 4 Abs. 1 ROG zu beachtenden raumordnerischen Zielvorgabe Rechnung. Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird das Hinzutreten neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an dem bereits durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägten

Standort Kirchhellener Straße - analog der Bebauungsplanung Nr. 716 auf der gegenüberliegenden Straßenseite - verhindert und die Verfestigung und Erweiterung der am Standort bereits bestehenden Einzelhandelsagglomeration außerhalb der Oberhausener zentralen Versorgungsbereiche vorgebeugt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den im LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel formulierten Zielen.

LEP NRW (Entwurf)

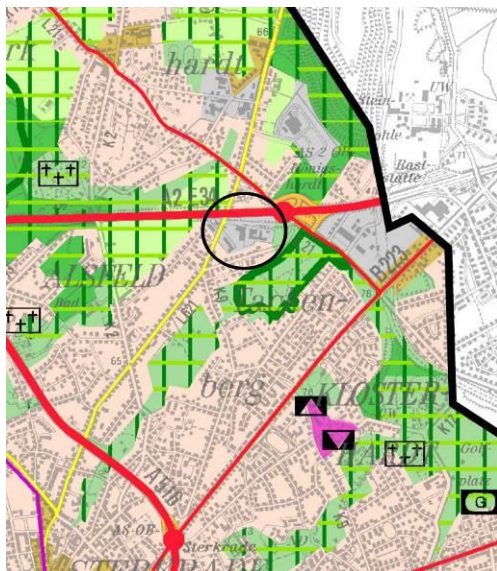
Der überarbeitete Entwurf des zeichnerischen Teils des LEP NRW-Entwurfs vom 22.09.2015 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum.

Textliche, auf das Plangebiet der Bebauungsplanung Nr. 715 anwendbare Aussagen sowie in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW-Entwurf – neben den in den LEP NRW-Entwurf integrierten Festlegungen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in Kapitel 6 Siedlungsraum, Abschnitt 6.1, Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 berücksichtigt den Grundsatz 6.1-5 „Leitbild, nachhaltige europäische Stadt“ in dem sie grundsätzlich einer kompakten und auf die Stärkung der örtlichen Zentren ausgerichteten Siedlungsentwicklung dient.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 entspricht somit auch dem derzeit noch im Aufstellungsverfahren befindlichen LEP NRW-Entwurf.

1.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



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

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

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Gemäß dem Bestand und der früheren Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 59 handelt es sich auch im Sinne des § 34 BauGB um ein Gewerbegebiet. Die Belange der Kirchhellener Straße (Landesstraße 621) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 nicht tangiert.

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

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)



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

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

3. Einzelhandelskonzept

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

Mit dem Einzelhandelskonzept wird auch das Ziel verfolgt, den Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). Auf Seite 9 (Zeilen 278 ff) der damaligen Beschlussvorlage wurden durch den Rat Zielsetzungen für die Stadtplanung definiert. Dort heißt es u. a.:

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

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

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen. Auf das Plangebiet sind daher die Empfehlungen zur standortbezogenen Steuerung des Einzelhandels in den „Sonstigen

Standortlagen“ gemäß Ziffer 3.2 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept (Seite 68) anzuwenden.

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

Der Einstufung als Lage im Siedlungszusammenhang steht es nicht entgegen, dass das Plangebiet als Gewerbegebiet einzustufen ist. Auch Gewerbegebiete können Lagen im Siedlungszusammenhang im Sinne des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept darstellen. Für die Einordnung als Lage im Siedlungszusammenhang sprechen die überschaubare Größe des Plangebietes sowie die unmittelbare Nähe zu fußläufig erreichbaren Wohnnutzungen (insbesondere an der Kirchhellener Straße). Auch ist der westliche Teilbereich des Gebietes im hohen Maße bereits durch Einzelhandelsnutzungen (u. a. Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment) belegt.

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.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Auch die bisher genehmigten Einzelhandelsansiedlungen stimmen mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes überein.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit überarbeitet. Unter Berücksichtigung der bisherigen Ergebnisse kann festgehalten werden, dass der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche ein wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung bleibt. Entwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen nur dann an integrierten Standorten erfolgen, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und sie eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit sich bringen. Insofern entsprechen die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 715 auch den bisher bekannten Zielen des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes.

4. Landschaftsplan

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

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

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

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

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

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

2. Steuerung des Einzelhandels

Im Rahmen des vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen werden die zentralen Versorgungsbereiche für Oberhausen abgegrenzt und definiert. Weiterhin beinhaltet es ein Nahversorgungs-konzept, welches eine Bewertung der jetzigen Situation beinhaltet und Notwendigkeiten und Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung aufzeigt. Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 715 liegt in keinem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich. Es im Rahmen der Einstufung in Versorgungskategorien als Stadtraum Typ III mit geringer Versorgung eingestuft worden (siehe Seite 142 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). In diesen Bereichen soll die Nahversorgung ausgebaut und gesichert werden. Unter anderem wird empfohlen Neuansiedlungen zu prüfen, diese aber vorrangig innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder ggf. in räumlicher Nähe der Versorgungsbereiche unterzubringen.

Das Plangebiet ist als sogenannte Lage im Siedlungszusammenhang (Streu- und Nebenlagen) zu charakterisieren. In diesen Lagen ist nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes (siehe Seiten 68 u. 69) die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dann vertretbar, wenn keine negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten soll nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – unabhängig von der projektierten Verkaufsflächendimensionierung – grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist bis zur Grenze der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO) allgemein möglich, wenn folgende vier Kriterien durch ein anzusiedelndes Vorhaben erfüllt werden. Zum einen darf dieses Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf einen im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich haben, zum anderen muss sich durch eine

solche Ansiedlung eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ergeben. Als weitere Kriterien dienen eine geeignete Erschließung sowie das Einfügen des Vorhabens in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang.

Insbesondere zur planungsrechtlichen Steuerung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll es auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und als Beitrag zur Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche erste Priorität sein, diese Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe auch Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). In diesem Zusammenhang sind auch die Maßnahmen der Stadt Oberhausen zu sehen, um die zentralen Versorgungsbereiche unter anderem durch entsprechende Bauleitpläne (z. B. Bebauungsplan Nr. 564 - Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße / Zentrum Königshardt -) aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität zu steigern.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von rund 1,2 bzw. 1,5 km beispielsweise die Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt. Für das nördlich des Plangebietes gelegene Nahversorgungszentrum Königshardt werden im Gutachten zum Einzelhandelskonzept u. a. folgende Planungsziele formuliert:

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

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

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

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 715 widerspräche damit den für die zentralen Versorgungsbereiche formulierten Planungszielen der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und der Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsangebote. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld des Plangebietes relevant, die in der Summe zu einer Verstärkung der Einzelhandelsagglomeration führen könnte. Somit sind weitere negative Auswirkungen (weiterer Attraktivitätsverlust) u. a. auch auf die beiden genannten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die Wohnnutzung im direkten Umfeld des Plangebietes konzentriert sich auf die Bereiche östlich und westlich der Kirchhellener Straße. Zur wohnortnahen Versorgung stehen nahversorgungsrelevante Anbieter (Aldi, dm, Bäckerei, Trinkgut) im Plangebiet zur Verfügung. Ferner sind die Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt gut erreichbar. Da die umliegenden Wohnquartiere bereits über eine gute Nahversorgung verfügen, kann eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht erreicht werden.

Zusammenfassend betrachtet, ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment an diesem Standort, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aufgrund der nicht zu erwartenden Verbesserung der Nahversorgungs-

situation nicht verträglich mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zu realisieren.

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

Daher wird der Einzelhandel mit den für Oberhausen definierten zentrenrelevanten (inkl. Haus- und Heimtextilien sowie Musikalienhandel) und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Seite 55 des Einzelhandelskonzeptes) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 715 textlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme von der textlichen Regelung gilt für die Erneuerung bestehender Betriebe, sofern diese baurechtlich vor dem 02.11.2016 genehmigt wurden und die Baugenehmigung oder genehmigte Nutzungsänderung noch Gültigkeit hat.

Der Ausschluss beinhaltet auch Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen (sogenannter „Annexhandel“). Für die Ansiedlung solcher Betriebe stehen andere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung (z. B. innerhalb der Gewerbegebiete am Brammenring oder am Max-Planck-Ring).

Alle im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe verfügen über marktgängige und damit wettbewerbsfähige Größen (s. Kapitel B 1). Die meisten Betriebe sind erst in der jüngeren Vergangenheit errichtet, erweitert oder modernisiert worden. So ist der dm-Markt als „Maxi-Filiale“ mit einer Verkaufsfläche von 690 m² im April 2014 eröffnet worden. Die Shell-Tankstelle hat mit einer üblichen Shop-Größe im November 2014 eröffnet. Des Weiteren wurde der großflächige ALDI-Markt (mit Backshop) kürzlich umgebaut und modernisiert. Er ist im Oktober 2016 wiedereröffnet worden. Die Trinkgut-Filiale ist mit 799 m² Verkaufsfläche und 300 m² Leegutbereich hinreichend dimensioniert. Auch die Bäckerei / das Bistro mit Drive-in verfügt über eine attraktive Größe. Der Sportlagerverkauf hat sich in den zurückliegenden Jahren immer weiter verkleinert. Ein Expansionsbedarf ist daher nicht erkennbar. Jegliche Verkaufsflächenerweiterungen, auch geringfügiger Art, werden aus diesen Gründen nicht für erforderlich gehalten und sind ebenfalls ausgeschlossen.

Es ist zu befürchten, dass vor dem Hintergrund möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes, sich die im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsagglomeration weiter verfestigen bzw. verstärken würde. Dies widerspräche auch den Vorgaben des LEP NRW, Ziel 8 (vgl. Kapitel C1). Demnach haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Insofern ist schon aufgrund der Vorgaben der Landesplanung der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet geboten.

Innerhalb des Plangebietes könnte eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungen innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur und unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 34 BauGB realisiert werden. Auch eine entsprechende Neubebauung der Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung wäre nach § 34 BauGB möglich. Unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes und der Ziele des LEP NRW ist der Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne des Allgemeinwohls notwendig. Mit den Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Bebauungsplan wird dem öffentlichen Interesse gegenüber dem

privaten Interesse der Eigentümer (maximaler wirtschaftlicher Ertrag) ein höheres Gewicht eingeräumt.

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines

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

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

2. Bodenschutz und Altlasten

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

Die Altlastenbelange können im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren geregelt werden.

3. Immissionssituation

Das Plangebiet wird vor allem durch Gewerbebetriebe und betriebsgebundenes Wohnen genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Autobahn A 2 im Norden, sowie Allgemeine Wohngebiete südlich und südwestlich. Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich an. Der Verfahrensbereich ist mit Straßenverkehrslärm belastet.

Im Plangebiet sind mehrere Betriebe vorhanden, soweit sie lärmintensive Tätigkeiten durchführen, sind diese durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungen begrenzt.

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

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

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen.

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

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

4. Pflanzen und Tiere / Planungsrelevante Arten

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

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

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

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

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

5. Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der vom Regionalverband Ruhr (RVR) im Jahre 2003 durchgeführten Klimaaanalyse wird das Plangebiet als Standort mit Freilandklima charakterisiert. Inzwischen wurde das Gebiet nahezu vollständig überbaut und hat sich vermutlich zum Standort mit einem Gewerbeklimatop gewandelt. Dies entspricht im Wesentlichen dem Klimatop der verdichteten Bebauung, damit ist ein Klimatop gemeint, welches sich im Sommer stark aufheizt, relativ trocken ist, Windfeldveränderungen ausgesetzt und von Schadstoffemissionen geprägt ist.

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

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

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

6. Eingriffsregelung

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

Gemäß § 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 Einföhrungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind erfolgt.

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

F Wasserwirtschaftliche Belange

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

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch diesen Bebauungsplan keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

G Kennzeichnung

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

Gemäß einer Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 04.12.2015 liegt der Bebauungsplanbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Franz Haniel" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld "Haniel-Gas". Die Bewilligung gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus. Im östlichen Teil der Bebauungsplanfläche sind in den vorliegenden

Grubenbildern der RAG sogenannte Unstetigkeiten (geologische Störungen) dokumentiert.

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Planbereich sollte hinsichtlich einer Entscheidung über ggf. erforderliche geeignete Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen nach Ansicht der Bezirksregierung dem Bauherrn die Einschaltung eines Sachverständigen sowie eine Anfrage an die RAG Aktiengesellschaft empfohlen werden.

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

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

H Nachrichtliche Übernahme

Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz

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

Propylenpipeline

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

I Hinweise

1. Bodendenkmäler

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

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

2. Kampfmittel

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

„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaus-

hub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.“

3. Anbaubeschränkungszone

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

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

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

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

Die Abgrenzung der Anbaubeschränkungszone ist der Planzeichnung zu entnehmen.“

4. Propylenpipeline

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

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

J Familienfreundlichkeit

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

K Nachhaltigkeit der Planung

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

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

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

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

L Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

M Kosten

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

N Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 44700 m².

Anlage:

1. Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Stand: September 2015)

Oberhausen, 02.11.2016
Bereich 5-1 -Stadtplanung-

L.S. gez. Lauxen

L.S. gez. Baudek

Beigeordnete

Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-