

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
05.12.2017	Bezirksvertretung Osterfeld		A		
12.12.2017	Planungsausschuss		V		
18.12.2017	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

- a) den Stellungnahmen zu IV.A 1, 2 und 4 stattzugeben;
- b) den Stellungnahmen zu IV.A 3 und IV.B 1 überwiegend stattzugeben.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße - in der Fassung vom 18.08.2017 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966).

Fachbereichsleiter Fachbereich 5-1-20	Stv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian Datum 11.11.2017	Dittberner Datum 15.11.2017	Lauxen Datum 16.11.2017	Schranz Datum 21.11.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 672 B beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 09.10.2017 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - vom 17.10.2011 (Drucksache Nr. B/15/1561-01);
- Beschlüsse zur Teilung des Verfahrensgebietes des Bebauungsplans Nr. 672 in die Teilbereiche A bis E und zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld - vom 22.06.2015 (Drucksache Nr. B/16/0901-01);
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße - vom 25.09.2017 (Drucksache Nr. B/16/2835-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 B liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Vestischen Straße; nördliche Seite der Bottroper Straße; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 150 und 149; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 149; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 148; am nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 148 abknickend zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 132; westliche Seite der Freiligrathstraße; nördliche Seite der Bottroper Straße; östliche Seite der Rheinischen Straße; südliche Seite der Baustraße; an der nordöstlichsten Ecke des Gebäudes Freiligrathstraße 5 abknickend zur nordwestlichsten Ecke des Gebäudes Freiligrathstraße 10; östliche Seite der Freiligrathstraße; südliche Seite der Kettelerstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u. a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U. a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken, wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen, reichen nicht aus, um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A - E und der Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereiches leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und die Gewährleistung des Wohnens im unmittelbaren Innenstadtbereich kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 B unterstützt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 B.

Das zwischenzeitlich erarbeitete integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“ (IHK) als Gesamtmaßnahme beinhaltet in der derzeitigen, durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen und auf Fortschreibung angelegten Fassung 41 Teilmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebietes. Eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt NRW“ ist mit Berücksichtigung innerhalb der Programmveröffentlichung des Städtebauförderprogramms 2016 (STEP 2016) sowie durch Zuwendungsbescheid vom 22.09.2016 (Az.04/058/16) erfolgt. Mit der Aufnahme des Programmgebietes in das Städtebauförderprogramm ist die Umsetzungsphase des integrierten Handlungskonzeptes gestartet. Aktuell werden einzelne Teilmaßnahmen bereits durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion in der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

III. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung der meisten Baublöcke besonders im östlichen Planbereich. Die Blöcke zwischen Baustraße und Kettelerstraße sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Das Plangebiet weist neben den Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Mischgebiet (MI) und eine Fläche für Versorgungsanlagen aus.

Für das Mischgebiet werden Lotteriede- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

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 hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -

- in der Zeit vom 03.07.2017 - 17.07.2017 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 17.10.2011 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2017 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Deutsche Bahn AG**
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
3. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen
4. **Polizeipräsidium Oberhausen**
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 10.10.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 B mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)**
45117 Essen

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

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

- Zu IV.A 1 Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Alt-Vondern" und „Heide“, über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distrikfeld "Gottes Gnaden", über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Julix" (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Alt-Vondern" ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Heide“, „Gerhard“ und "Max Haniel" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distriktfeldes "Gottes Gnaden" war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Inhaberin der Erlaubnis "Julix" ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Ausweislich der derzeit ihr vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Über zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, falls nicht bereits erfolgt, sowohl die Krupp Hoesch Stahl GmbH und die RAG Aktiengesellschaft als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen, als auch die A-TEC Anlagentechnik GmbH als Inhaberin der Bewilligung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Im bei ihr geführten Bergbau Alt-und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) sind für das Plangebiet derzeit keine ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten verzeichnet.

In dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich jedoch nördlich der "Rheinische Straße" die nachfolgend genannte, ehemalige bergbauliche Betriebsstätte:

- BAV-Kat-Nr. 4407-S-008, Schachanlage Osterfeld, Kokerei einschließlich Nebengewinnung

Für diese ehemalige bergbauliche Betriebsstätte hat die Bergaufsicht weitestgehend geendet. Für die Teilflächen Schacht 3, Grundwassersanierungsanlage Osterfeld und den "Jacobikanal" der Zentralen Wasserhaltung besteht noch Bergaufsicht.

Für die Teilflächen, auf denen die Bergaufsicht bereits geendet hat ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Oberhausen über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Flächen, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, ihr nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen könnten, getroffen werden. Sie empfiehlt daher, sich an die Untere Bodenschutzbehörde zu wenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH, die A-TEC Anlagentechnik GmbH, die MAN Grundstücksgesellschaft mbH und die Ruhrkohle AG sind im Rahmen der Behördenbeteiligungen von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Alle Gesellschaften haben keine Stellungnahmen vorgebracht.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan 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 Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die von der Bezirksregierung Arnsberg benannte Verdachtsfläche ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen bekannt, und wurde in der Vorprüfung berücksichtigt. Von einer altlastenbezogenen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist nicht auszugehen.

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

**Zu IV.A 2 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln**

In ihrer Stellungnahme betont die Deutsche Bahn AG, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Lärmimmissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hervorgerufen werden, wurde die textliche Festsetzung D nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend ergeben sich die höchsten Anforderungen an den Schallschutz an der Bottroper Straße, da hier die Immissionsorte unmittelbar zu den Schienenstrecken ausgerichtet sind sowie in Teilen an der Rheinischen und Vestischen Straße. Für die zur Bottroper Straße gerichteten Fassaden gilt der Lärmpegelbereich V, für die in Teilen zur Rheinischen und zur Vestischen Straße gerichteten Fassaden gelten die Lärmpegelbereiche IV und V.

Die möglichen Immissionen, die in Form von Abgasen, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder u. a. temporär im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen der Bahnstrecken hervorgerufen werden, sind in der Vorprüfung berücksichtigt worden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des räumlichen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet nicht auszugehen.

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

**Zu IV.A 3 Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**

Die IHK zu Essen begrüßt das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion des Plangebietes und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen. Sie weist jedoch darauf hin, dass bei einer Überplanung des vorhandenen Bestands die planungsrechtlichen Festsetzungen so zu treffen sind, dass vorhandene Betriebe planerisch gesichert und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Insbesondere durch die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten (WA) kann es zu Konflikten mit zahlreichen vorhandenen Betrieben aus dem Einzelhandelsbereich kommen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Darüber hinaus befinden sich an der Freiligrathstraße 3 (Branche: Akustik-und Trockenbau) sowie Rheinische Straße 2A (Branche: Logistische Dienstleistungen) zwei von einer WA-Festsetzung überplante Unternehmen, deren Fortbestand durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern ist, sofern diese nicht ohnehin als nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein bzw. als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

An der Greenstraße 26 befinden sich ein Kiosk und ein kleinerer Einzelhändler für italienische Feinkost. Beide Betriebe sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig und mit der vorwiegenden Wohnbebauung verträglich.

An der Vestischen Straße 1 und Bottroper Straße 125-133 befinden sich neben der Wohnnutzung einige gewerbliche Betriebe (u. a. ein Betrieb für Blitzschutzsysteme, ein Frisörgeschäft und ein Fotostudio) sowie ein Leerstand. Deshalb wurde dort entsprechend ein Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan schließt innerhalb des Mischgebietes u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, aus. Die vorhandene Spielhalle (Bottroper Straße 133, Erdgeschoss) genießt passiven Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zur Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle, entsprechend der Genehmigung, erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig.

Für die beiden genannten Unternehmen an der Freiligrathstraße 3 und Rheinischen Straße 2b bestehen nach Sichtung der entsprechenden Hausakten keine bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Beim städtischen Bereich -Bürgerservice, öffentlich Ordnung- sind für beide fraglichen Grundstücke jedoch gewerbliche Nutzungen angezeigt worden.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden beide vermeintlichen Betriebe in Augenschein genommen. Der Bereich des potenziellen Logistik-Betriebs an der Rheinischen Straße 2b präsentiert sich dabei als älterer Gebäudebestand, der in der Mitte einen hofartigen Bereich aufweist. Bei der Ortsbegehung war das Grundstück durch ein Tor verschlossen. Der Hofbereich war dabei stark vermüllt. Insgesamt muss der Eindruck gewonnen werden, dass hier keiner gewerblichen Nutzung mehr nachgegangen wird.

Das Gebäude an der Freiligrathstraße 3 stellt sich als reines Wohngebäude dar. Kein Schild und auch keine Lagerfläche weisen auf eine gewerbliche Nutzung im Bereich des Akustik- und Trockenbaus hin. Inwieweit eine der Wohnungen untergeordnet als Büro des Akustik- und Trockenbauers genutzt wird, kann von hieraus nicht beurteilt werden. Eine solche reine Büronutzung wäre aber in jedem Fall im geplanten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Notwendigkeit einer besonderen Würdigung der genannten Betriebe durch eine andere Baugebietsfestsetzung oder die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes werden vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen nicht gesehen.

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

Zu IV.A 4 Polizeipräsidium Oberhausen Friedensplatz 2 46045 Oberhausen

Um einen sog. Trading-Down-Effekt zu verhindern empfiehlt das Polizeipräsidium Oberhausen, unerwünschte Nutzungen und Betriebe im Bebauungsplanbereich auszuschließen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausweislich der im Aufstellungsbeschluss genannten Hauptplanungsziele, wird der Bebauungsplan Nr. 672 B aufgestellt, um Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken. So werden u. a. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und Wettannahmestellen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

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

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung

Zu IV.B 1 Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK) 45117 Essen

Gleichlautende Stellungnahme wie zu IV.A 3.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu IV.A 3.

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

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 672 B rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße - als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B wird eine verträgliche Nutzungsmischung im Plangebiet angestrebt. Hierbei ist neben der Festsetzung eines Mischgebiets an der Bottroper Straße besonders die Festsetzung und Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Für das Mischgebiet werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Die vorhandene Spielhalle (Bottroper Straße 133, Erdgeschoss) genießt passiven Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zur Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle, entsprechend der Genehmigung, erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen und sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Bebauungsplan Nr. 672 B soll einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Nebenzentrums Osterfeld leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich, was sich im Bebauungsplan Nr. 672 B in der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten widerspiegelt.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zum Lärmschutz durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 11.08.2017 (Stand: 04.10.2017) und Checkliste Klimaschutz) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 -Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.