

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss - kontrolle*	
11.09.2018	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
18.09.2018	Planungsausschuss	V			
24.09.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 D

- Gildenstraße / Vikariestraße -

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, 4 und 5 stattzugeben;
- b) die Stellungnahme zu IV.A 3 überwiegend zurückzuweisen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße - in der Fassung vom 26.03.2018 (inkl. des geänderten Hinweises Nr. 7 vom 06.08.2018) als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.2018, S. 90).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 21.08.2018	Terhart Datum 21.08.2018	Lauxen Datum 22.08.2018	Schranz Datum 29.08.2018
* 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/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 672 D beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 06.08.2018 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	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);
- Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes des Bebauungsplans Nr. 672 in die Teilbereiche A bis E vom 22.06.2015 (Drucksache Nr. B/16/0901-01);
- Beschluss Änderung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße - vom 02.05.2018 (Drucksache Nr. B/16/3482-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30 und 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seiten der Kettelerstraße und Westfälischen Straße; westliche Seite der Heinestraße; abknickend zu einer Verlängerung der Flurstücke Nr. 333, 340 und 334, Flur 30; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 333, 340 und 334, Flur 30; westliche Seite der Vikariestraße; verspringend auf die südliche Seite der Völklinger Straße; südliche Seite der Völklinger Straße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 311, Flur 35; abknickend rechtwinklig auf die östliche Seite der Nürnberger Straße; östliche Seite der Nürnberger Straße; nördliche und östliche Grenzen des Flurstücks Nr. 410, Flur 35; ca. 5,5 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 410, Flur 35; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 23, Flur 35; ca. 8,7 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 23, Flur 35; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 25, Flur 35; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite der Gildenstraße; westliche Seite der Gildenstraße; am östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 254, Flur 30, rechtwinklig abknickend auf die östliche Seite der Gildenstraße; östliche Seite der Gildenstraße.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

Die zentralen Funktionen, insbesondere des Handels, sollen durch Ausweisung von Mischgebieten sowie des neuen Baugebietstyps Urbanes Gebiet für die Bebauungspläne Nr. 672 A – E gestärkt werden. Auch der Ausschluss unerwünschter Nutzungen leistet mit weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten (u. a. Einzelhandelskonzept und integriertes Handlungskonzept Osterfeld) einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereichs. Neben der Handelsfunktion, sind auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt und damit die Kaufkraft zu stützen. Dazu tragen die festgesetzten Allgemeine Wohngebiete bei.

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 D 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 D.

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 D werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, 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 außerdem den erforderlichen Umweltbericht.

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. Das östliche Plangebiet ist besonders durch alleinstehende Denkmäler wie die St. Pankratius-Kirche und das ehemalige Isolierhaus geprägt. Die Blöcke zwischen Gildenstraße, Heinestraße, Henselstraße, Kirchstraße und Vikariestraße sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne flächendeckend die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen. Die vorgefundene Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte führt dazu, den Großteil des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete (MU) werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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 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.

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 D - Gildenstraße / Vikariestraße -

- in der Zeit vom 13.02.2018 - 27.02.2018 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätze 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 01.02.2018 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

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
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
3. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen
4. **Landschaftsverband Rheinland**
Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endericher Straße 133
53115 Bonn
5. **PLEdoc GmbH**
Postfach 12 02 55
45312 Essen

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

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 15.05.2018 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 25.05.2018 bis 25.06.2018 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 D mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 weist darauf hin, dass das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Vondern“ (Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1, 45143 Essen),
- dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Max Haniel“ (RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen),
- dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Gerhard“ (RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen),
- dem Feld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas) „Julix“ (Mingas-Power GmbH in Essen) sowie
- dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gottes Gnaden“ (MAN SE, München – vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen) liegt.

Im Plangebiet hat umfangreicher Steinkohlebergbau in tiefen Bereichen stattgefunden. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde bereits in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, empfiehlt sie, grundsätzlich den o.g. Feldeseigentümerinnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenen Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. Bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH, die RAG Aktiengesellschaft, die Mingas-Power GmbH und die MAN SE, München - vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH- wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden von diesen Gesellschaften keine Stellungnahmen vorgebracht.

In Anbetracht des ehemaligen Bergbaus wurde, wie bereits erwähnt, folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das gesamte Plangebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310). Bei der Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu IV.A 2. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region West
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 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 auch durch den Eisenbahnbetrieb hervorgerufen werden, wurde die textliche Festsetzung E 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 den südlichen Teilen der Gildenstraße und Vikariestraße. Für die zur Bottroper Straße gerichteten Fassaden gilt der Lärmpegelbereich V, für die in Teilen zur Gildenstraße und Vikariestraße 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 durch diese Art der Immissionen 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 Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen. Sie weist jedoch darauf hin, dass sich an der Vikariestraße (Mechanik, anderweitig nicht genannt) und Heinestraße (Industriemontagen) zwei Unternehmen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet befinden. Deren gewerbliche Tätigkeiten dürfen durch die Planung und spätere Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden.

Der Fortbestand der überplanten Unternehmen ist durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern, sofern diese nicht ohnehin als nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein bzw. als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Grundstück Heinestraße 14 ist ein Betrieb für Industriemontage, Haushaltsauflösungen, Entrümpelungen, Kleintransporte bis 3,5 t beim städtischen Bereich Bürgerservice, öffentliche Ordnung, angezeigt worden. Nach Prüfung durch den städtischen Bereich Bauge-

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

321 nehmigung und Bauordnung ist für das Grundstück 1927 ein Molkereibetrieb genehmigt
322 worden, in den 1950er Jahren im straßenseitigen Ladenlokal eine Gaststätte. Beide Nutzungen
323 bestehen nicht mehr.

324
325 Für das Grundstück Vikariestraße 15 ist ein Betrieb für Baugruben und Schweißarbeiten beim
326 städtischen Bereich Bürgerservice, öffentliche Ordnung, angezeigt worden. Nach Prüfung durch
327 den städtischen Bereich Baugenehmigung und Bauordnung ist das auf dem fraglichen
328 Grundstück errichtete Gebäude 1978 als (reines) Wohngebäude genehmigt worden.

329
330 Im Rahmen einer Ortsbegehung der genannten Grundstücke konnten ebenfalls keine gewerb-
331 lichen Nutzungen festgestellt werden.

332
333 Die Notwendigkeit einer besonderen Würdigung der genannten Betriebe durch eine andere
334 Baugebietsfestsetzung oder die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes werden vor
335 dem Hintergrund der o. g. Ausführungen nicht gesehen.

336
337 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme überwiegend**
338 **zurückzuweisen.**

339
340 **Zu IV.A 4. Landschaftsverband Rheinland (LVR)**
341 **Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**
342 **Endericher Straße 133**
343 **53115 Bonn**

344
345 Gemäß den Ausführungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege umfasst das Plangebiet in
346 wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der
347 Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen
348 Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen
349 Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

350
351 Kern des historischen Ortes ist die Kirche St. Pankratius, die auf das 12. Jahrhundert zurück-
352 geht.

353
354 Ein Ort namens Osteruelde wurde erstmals im Jahr 1047 erwähnt. Der Ort blieb bis ins 19.
355 Jahrhundert hinein eine Bauerschaft aus Einzelhöfen ohne überregionale Verkehrsanbindung.
356 Über die Ausdehnung des Ortes vor 1800 ist wenig bekannt, es ist für diese Zeit von einer
357 dünnen Besiedelung auszugehen.

358
359 Erst im Zuge der Industrialisierung wuchs Osterfeld rasch über seinen alten Ortskern hinaus,
360 der sich um die erstmals im Jahr 1146 erwähnte Kirche St. Pankratius gruppierte. Nachdem
361 bereits im 18. Jahrhundert die Eisenverhüttung im Osterfelder Raum mit der St.-Antony-Hütte
362 begonnen hatte, folgte im 19. Jahrhundert der Kohlebergbau.

363
364 Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung
365 von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller
366 Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Be-
367 stattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

368
369 Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denk-
370 malschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach
371 § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.
372 Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013
373 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler
374 (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konkrete bauliche Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen. Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet bittet es über die Untere Denkmalbehörde dem Fachamt zur Benehmsherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Eine Karte mit der Abgrenzung des historischen Ortskerns wird von ihm noch erstellt.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Es bittet, einen entsprechenden Hinweis in den Planungsunterlagen aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird gefolgt. Seine Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 672 D folgenden Hinweis Nr. 1:

„Das Plangebiet umfasst in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind über die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen dem Fachamt zur Benehmsherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.“

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

**Zu IV.A 5. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die PLEdoc GmbH verweist auf eine im Straßenkörper der Kettelerstraße / Westfälische Straße verlaufende stillgelegte Ferngasleitung der Uniper Global Commodities SE. Ein geringer Teil des Schutzstreifens ragt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672 D hinein. Da dort bereits eine geschlossene Blockrandbebauung vorhanden ist, erhebt sie gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände. Sie bittet jedoch den Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die außerhalb des Bebauungsplans am nördlichen Rand verlaufende stillgelegte Ferngasleitung wurde inklusive der Schutzstreifen (beidseitig jeweils 4 m) zeichnerisch in den Bebauungsplan eingetragen. Auch in der Begründung wird im Kapitel -Nachrichtliche Übernahmen- auf die stillgelegte Leitung hingewiesen.

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

VI. Fortschreibung der Begründung bzw. des Umweltberichts vom 06.08.2018

Das Kapitel *A 4 -Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung-* ist um die zuletzt vollzogenen Verfahrensschritte aktualisiert worden.

Die Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen sind redaktionell überarbeitet worden. Betroffen waren davon die Kapitel *E 2.4 -Schutzgut Boden-, E 4 -Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen- und H 2 -Hinweise-* (ebenso Hinweis Nr. 7 im Bebauungsplan).

Von der Bezirksregierung Arnsberg ist auf verschiedene Bergwerksfelder im Plangebiet aufmerksam gemacht worden. Alle Bergwerksfelder sind nunmehr in Kapitel *H 1 -Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB-* aufgelistet.

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 D rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße - als Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 672 D 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. Um die Ziele erreichen zu können und wegen der vorgefundenen Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte werden große Teile des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3819-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Für die Urbanen Gebiete werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zum Lärmschutz, Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 14.03.2018, 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.