Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2056-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
13.06.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
20.06.2012	Planungsausschuss	V		
25.06.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A - Mülheimer Straße / Essener Straße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen
und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu III.A 1, 2, 4, 5 und 8 stattzugeben,

   b) die Stellungnahmen zu III.A 3 und 6 sowie das Ergebnis der Bürgerversammlung zu III.A 9 und die Stellungnahmen zu III.B 10 zur Kenntnis zu nehmen,

   c) die Stellungnahmen zu III.A 7 sowie zu III.B 11, 12, 13, 14, 15 und 16 zurückzuweisen.

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

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

   a) den Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, - Mülheimer Straße / Essener Straße - in der Fassung vom 10.02.2012 als Satzung;

Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek Datum 29.05.2012	**Klunk** Datum 30.05.2012	Datum	**Wehling** Datum 31.05.2012

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

b) die dem Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 14.05.2012 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), 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 Art. 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV.NRW.2009, S. 950)**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2056-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 501, Teilbereich A, - Mülheimer Straße / Essener Straße - vom 19.03.2012 (Drucksache Nr. B/15/1866-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 501, Teilbereich A, liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 15, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Mülheimer Straße, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 136,137,131 und 187, südwestliche Seite der Straße Im Lipperfeld, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 187, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 188, 220 und 265, nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 106, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 203 und 314, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 314 und 313, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 313, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 96 und 97.

II. Planungsanlass und -ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Umwidmung der Industriegebietsfestsetzungen in Nutzungen, die der tatsächlichen Entwicklung entsprechen und
- Vorhaltung von Gewerbeflächen für Betriebe mit dem Schwerpunkt freizeitaffiner Nutzungen und von Gewerbeflächen für Betriebe mit dem Schwerpunkt Dienstleistung;
- Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten;
- Steuerung der Zulässigkeit des Einzelhandel.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der beigefügten Begründung (Anlage 5) zu entnehmen.

III. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 501, Teilbereich A, - Mülheimer Straße / Essener Straße -

- in der Zeit vom 23.11.2009 - 07.12.2009 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung.

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

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

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat am 03.12.2009 stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.11.2009 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, eingegangen:

1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Postfach
44025 Dortmund

2. Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

3. DB Services Immobilien GmbH
Deutz - Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln

4. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45123 Essen

5. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

6. RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

7. Wilberg und Partner
Zeissstraße 2
50859 Köln

8. SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH
Druffels Weg 1
48653 Coesfeld

9. Bürgerversammlung vom 03.12.2009
im Baumarkt Ziesak
Mülheimer Straße 25
46049 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 03.04.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 10.04.2011 bis 14.05.2011 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 501, Teilbereich A, mit Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

10. RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

11. IHK zu Essen
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

12. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

13. SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH
Druffels Weg 1
48653 Coesfeld

14. Büro für konzeptionelle Architektur
Goldstein und Tratnik GbR
Schillerstraße 7
46047 Oberhausen

15. .rka
Reichelt Klute Aßmann
Rechtsanwälte
Johannes-Brahms-Platz 1
20355 Hamburg

16. TaylorWessing
Benrather Straße 15
40213 Düsseldorf

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie eine Kopie der Niederschrift der Bürgerversammlung sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 bzw. 3 beigefügt.

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

Zu III.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Postfach
44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass bezüglich bergbaulicher Verhältnisse und Bergschadengefährdung die Bergwerkseigentümer, die MAN AG in München und die A-TEC Anlagentechnik GmbH beteiligt werden sollten.

Nach Unterlagen der Bezirksregierung ist im Bereich des Bebauungsplans kein relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Im Übrigen weist die BR Arnsberg auf zwei Altlastenverdachtsflächen im Umfeld des Bebauungsplanes hin:

- Schlackenhalde Gutehoffnungshütte / Halde / Nr. 4507-A-030 und
- Gutehoffnungshütte / Eisenhütte Oberhausen / Kokerei / Nr.4507 –S- 017

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Bergwerkseigentümer sind von der Stadt Oberhausen angeschrieben worden. Die Mingas-Power als Pächterin des Bewilligungsfeldes Methost der A-TEC GmbH weist darauf hin, dass die Gewinnung des Bodenschatzes in Form von Grubengas keine Auswirkungen auf die Tagesoberfläche hat.

Nach Sichtung ihrer Unterlagen erklärt die MAN AG, dass im Planbereich kein untertägiger Eisenerzabbau umgegangen ist.

Die Stellungnahmen der Bergwerkseigentümer sind der Anlage 2 beigefügt.

Zu den angesprochenen Altablagerungen wird wie folgt Stellung genommen:

Altablagerung Schlackenhalde

Mit der seitens der Bezirksregierung Arnsberg bezeichneten Altablagerung Schlackenhalde Gutehoffnungshütte ist das Gelände des ehemaligen sogenannten Schlackenberges an der Essener/Mülheimer Straße gemeint, das im städtischen Verdachtsflächenkataster unter der Nr. F12.003 geführt wird und heute im Wesentlichen durch die Flächen der B-Pläne 212, 418 A und 418 B dargestellt wird.

Es handelte sich um eine Aufhaldung, auf der zwischen dem Ende des 19. Jahrhunderts und den 1950iger Jahren Schlacken aus den Oberhausener Hochofen- und Stahlwerken abgelagert wurden. Zwischen Ende der 1950iger und Anfang der 1980iger Jahre wurde dieses Schlackenmaterial weitgehend abgebaut und in der Bauwirtschaft verwertet. Von Mitte der 1980iger bis Mitte der 1990iger Jahre erfolgte eine gezielte Verfüllung des ausgekofferten Areals mit ca. 6.000.000 Tonnen Waschbergematerial aus dem Steinkohlebergbau. Das Material wurde bei der Herstellung des Geländes auf einer dichtenden Schicht planmäßig eingebaut und verdichtet. In einem östlichen Teilabschnitt, direkt angrenzend an die Essener Straße (heutige Grünfläche) wurden zuvor seitens der Thyssen AG Hüttenreststoffe wallförmig aufgeschüttet.

Auswirkungen auf das Plangebiet, insbesondere über den Grundwasserpfad, sind schon wegen der nach West / Nordwest ausgerichteten Fließrichtung nicht zu erwarten.

Ehemaliger Industriestandort der Eisenhütten Oberhausen II

Der gesamte Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Industriestandort der Eisenhütten Oberhausen II. Nach Stilllegung und Abbruch der Industrieanlagen siedelten sich kontaminationsrelevante Betriebe an, die zusätzlich zu den Altablagerungen und Altstandorten im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen registriert sind:

G12.001 ehemalige Eisenhütte Oberhausen II: Metallerzeugung und -bearbeitung; Kokerei mit Nebengewinnungsanlagen

G12.005 1 - 5 m mächtige Altablagerung aus Asche, Schlacke, Boden Bauschutt

G12.057 aktive Autolackierung, Autowäsche, Kfz. – Werkstatt

G11.013 aktiver Vertrieb und Einsatz von Spezialchemikalien

Vorhandene Gutachten

Diplom-Geologen W. u. M. Greminger (30.09.1993): Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Eisenhütten Oberhausen I und Oberhausen II. Teil 1:

Nutzungshistorische Recherche Diplom-Geologen W. u. M. Greminger (25.02.1994): Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Eisenhütten Oberhausen I und Oberhausen II. Teil 2: Untergrunduntersuchungen

Diplom-Geologen W. u. M. Greminger (16.09.1994): Bodenluftuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Eisenhütten Oberhausen I und Oberhausen II.

Wesentliche Ergebnisse der genannten Gutachten:

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um die Altstandorte zweier Hochofenwerke und einer Hüttenkokerei sowie flächendeckender Altablagerungen.

Es wurden zwischen 2 und 7 Meter mächtige Anschüttungen ermittelt, die sich aus aufbereitetem Abbruchmaterial, vermischt mit natürlichen Kiessanden aber auch mit Aschen und Schlacken zusammensetzen.

Aufgrund auffälliger Bodenluftgehalte an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Orientierungsphase wurde eine erneute Beprobung der genannten Parameter im Sommer nach einer langandauernden Hitzewelle durchgeführt. Dabei wurden jedoch keine Gehalte ermittelt, die einen weiteren Handlungsbedarf erforderlich machten.

Die Untersuchungen von Bodenproben zeigten z. T. erhebliche Belastungen mit PAK und Schwermetallen, sowie mit Eisen und Mangan.

Das Grundwasser wurde in zwei Beprobungsdurchgängen an 11 Grundwassermessstellen überprüft. Die ermittelten Grundwasserbelastungen nach der 1. Beprobung beziehen sich auf Cyanide, PAK, Schwermetalle und CKW. Sie treten z. T. bereits in den Anstrommessstellen auf und ließen sich bei der 2. Beprobung nicht mehr bestätigen.

Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung der Untersuchungsfläche und ihres unmittelbaren Umfeldes - sie liegt in direkter Nachbarschaft zu weiteren großen Flächen der Schwerindustrie und des Bergbaus - ist der Rückschluss, dass die ermittelten Grundwasserbelastungen zwingend auf diese Fläche zurückgehen, nicht möglich.

Gegenüber der gegenwärtigen Situation sind für das Schutzgut Boden keine signifikanten Änderungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung nachteiliger Auswirkungen (Bodenüberdeckung) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Zu III.A2. Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Achtungsabstandes von 1500 m der Firma Air Liquide, Im Lipperfeld 2, wegen der dort gelagerten giftigen, gasförmigen Stoffe liegt.

Da vorgesehen ist, im Planbereich betriebsbedingte Wohnungen und auch öffentlich genutzte Gebäude zuzulassen, liegt hier die Planung eines neuen schutzbedürftigen Gebietes im Sinne von § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vor.

Im Rahmen der weiteren Planung ist die Darstellung der Abstände der Betriebsbereiche zum geplanten schutzbedürftigen Gebiet erforderlich.

Wenn der reale Abstand kleiner als der Achtungsabstand ist, handelt es sich um eine Konfliktsituation, die eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 501 A befindet sich innerhalb des Einflussbereichs des Betriebsbereiches nach § 3 (5a) BImSchG Air Liquide, der unter die Regelungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) fällt.

Art. 12 Abs. 1 Satz 1 der Seveso-II-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten dafür zu sorgen, dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder der Flächennutzung das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Die Anforderungen des Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie wurden im Wesentlichen durch die Novellierung des § 50 BImSchG und Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in deutsches Recht umgesetzt. Nach § 50 BImSchG sollen in der Planung unterschiedliche Nutzungen räumlich so zugeordnet werden, dass (unter anderem) von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen gehören nach Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie und § 50 BImSchG dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.

Um diese Vorgaben in der Planung berücksichtigen zu können, werden für die Störfallbetriebsbereiche sogenannte Achtungsabstände festgelegt. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat im Rahmen der Aufstellung des RFNP für den Betrieb Air Liquide einen Achtungsabstand von 1.500 m ermittelt.

Durch den TÜV Nord ist ein Gutachten für die Stadt Oberhausen erarbeitet worden das die Verträglichkeit von Betriebsbereichen im Stadtgebiet mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie untersucht hat. Dabei werden die zunächst relativ groß gefassten, nach dem „Leitfaden KAS 18“ ermittelten Achtungsabstände („ohne Detailkenntnisse“) durch Berücksichtigung von Detailkenntnissen über die Lager- und Produktionsbedingungen in den Betriebsbereichen durch im Regelfall kleiner ausfallende sogenannte angemessene Abstände konkretisiert. Im Rahmen des Gutachtens ist auch die Fa. Air Liquide untersucht und ermittelt worden, welche angemessenen Abstände sich für diesen Betriebsbereich ergeben.

Die Firma Air Liquide betreibt in Oberhausen am Standort Im Lipperfeld 2 Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Mischung von Luftgasen (Stickstoff, Sauerstoff, Argon, Kohlendioxid). Des Weiteren werden dort hochentzündliche verflüssigte Gase, Acetylen sowie (sehr) giftige Gase nur passiv gelagert und umgeschlagen. Chemische Prozesse werden hier nicht durchgeführt. Im Gutachten des TÜV Nord werden - neben Gefahren durch Explosion (Druckwelle) und Brände (Wärmestrahlung) - schwerpunktmäßig für den Betriebsbereich Air Liquide die Ausbreitung giftiger Gase in Folge möglicher Unfälle (sogenannte „Dennoch-Störfälle“, die ursachenunabhängig mittels einer Konvention festgelegt sind) betrachtet, da sie die bei weitem größte Fernwirkung entfalten. Das größte Gefahrenpotenzial stellt bei diesem Betriebsbereich die Freisetzung von Chlor dar.

Zur Berücksichtigung dieses Gefahrenpotenzials ist nach dem Entwurf des Gutachtens bei der Planung ein angemessener Abstand von 1.300 m zu wahren. Dabei wird von der Genehmigungssituation des Betriebes ausgegangen, die keine Einschränkungen hinsichtlich der Gebindegrößen der gelagerten Chlorfässer enthält, d.h. auch die Lagerung von Gebinden, die jeweils weit mehr als 1.000 kg Chlor enthalten, zulässt.

Nach Erkenntnissen des Gutachters sind derart große Gebinde jedoch derzeit nicht praxisüblich. Vielmehr beträgt der maximal übliche Inhalt von Einzelgebinden für Chlor (und andere giftige Gase) derzeit 1.000 kg (oder weniger).

Für die Handhabung größerer Gebinde sind betriebsübliche Mittel (Gabelstapler etc.) beim Kunden im Regelfall nicht geeeignet, ebenso sind die technische Voraussetzungen zur Verwendung entsprechend voluminöserer Gebinde vor Ort kaum gegeben, in vielen Fällen bestehen kundenseits auch entsprechende genehmigungsrechtliche Beschränkungen, zudem müssten größere Gebinde vor Inverkehrbringen ein aufwendiges Zulassungsverfahren nach den Vorgaben des Transportrechts durchlaufen.

Demgemäß kann nach Ansicht des Gutachters davon ausgegangen werden, dass für den Umschlag von über 1.000 kg hinausgehender Gebinde im Betriebsbereich Air Liquide keine Veranlassung besteht. Damit folgt, dass unter Berücksichtigung der bisher am Markt existierenden und auch bisher technisch realisierten Gebindegrößen für die im Betrieb gehandhabten Stoffe das Gefahrenpotenzial deutlich geringer einzustufen ist. Geht man von diesen maximal handelsüblichen Gebindegrößen von 1.000 kg – Chlorfässern aus, so betrüge der einzuhaltende Abstand nach Aussage des Gutachtens 550 m.

Sollte der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass die maximalen Gebindegrößen erhöht werden, ist davon auszugehen, dass sich der einzuhaltende Abstand vergrößert und vorhandene Betriebe einer größeren Gefahr ausgesetzt werden. Dieser Fall ist jedoch so unwahrscheinlich, dass in der Abwägung einer geordneten Planung, Festsetzung eines Gewerbegebietes, der Vorzug gegeben wird.

Ausgehend vom Mittelpunkt des Lagers für giftige Gase auf dem Betriebsgelände der Fa. Air Liquide befindet sich der nächstgelegene Rand des Plangebiets in ca. 550 m Entfernung. Wird dieser Abstand von der Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes gemessen, so überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 501 A im südöstlichsten Randbereich in ca. 50 m Tiefe mit diesem Abstandsbereich. Innerhalb dieser Überschneidungsfläche liegen ausschließlich Parkplatzflächen.

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

Zu III.A3. DB Services Immobilien GmbH
Deutz - Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln

Die DB Services Immobilien GmbH bemerkt, dass sie bei baulichen Tätigkeiten in der Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch entsprechende Unterlagen zu beteiligen ist. Bei Anpflanzungen im Grenzbereich zur DB AG sind diese abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, löst der Bebauungsplan keine unmittelbaren Bautätigkeiten aus.

Im Rahmen eines Bauvorhabens in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnlinie wird die DB AG von der Baugenehmigungsbehörde entsprechend beteiligt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.A4 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45123 Essen

Die PLEdoc GmbH weist auf die im östlichen Planbereich liegende Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG hin. Die Leitung erfordert einen Schutzstreifen von 8 m. Einer Bebauung der Ferngasleitung wird nicht zugestimmt. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes müssen der Schutzstreifenbegrenzung angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Schutzstreifen wurde in den Bebauungsplan eingetragen. Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt worden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

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

Zu III.A5 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bittet um Aufnahme eines Hinweises auf das Denkmalschutzgesetz NW hinsichtlich der §§ 15 und 16.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

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

Zu III.A6 RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

Grundsätzlich hat die Rheinisch-Westfälische Wasserwerkgesellschaft mbH keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass einer Überpflanzung bzw. Bebauung der Leitungstrassen nicht zugestimmt werden kann und dass Baumaßnahmen mit der RWW abgestimmt werden sollten.

Für die Versorgungsleitung DN 200 zwischen Mülheimer Straße und der Straße „Im Lipperfeld“ wird um die Eintragung eines Schutzstreifens gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Grundstücksflächen. Hierdurch ist die Zugänglichkeit der Trassen und der notwendige Schutzstreifen im Bebauungsplan gesichert. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.A7. Wilberg und Partner
Zeissstraße 2
50859 Köln

Der Anreger beabsichtigt, für die im festgesetzten GE2 vorhandene Spielhalle einen 20 m hohen Werbepylon zu errichten und bittet, dies bei der Regelung von Werbeanlagen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften. Werbeanlagen finden sich in geraumer Anzahl innerhalb des Plangebiets und in der unmittelbaren Umgebung. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen sind gegenüber des Dachfirstes bzw. der Dachoberkante und gegenüber den Gebäudeaußenkanten um mindestens 1,5m zurückzusetzen.

Selbständige Werbeanlagen dürfen den Dachfirst bzw. die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, sind unzulässig. Ausnahmsweise sind größere Werbeanlagen zulässig, wenn sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper unterordnen und es zu keiner Häufung auf dem Grundstück kommt.

Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.
Die getroffenen Festsetzungen sollen zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes der Sonder- und Gewerbegebiete sowie des öffentlichen Straßenraumes beitragen. Mit der Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die ungeordnete Errichtung von Werbeanlagen verhindert werden.

Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Zielsetzung des Bebauungsplans, im südlichen Bereich des Plangebiets die Entwicklung des gewachsenen Freizeitbereichs zuzulassen. Zu diesem Freizeitbereich sind neben dem Sondergebiet Diskothek auch die angrenzenden Gewerbegebiete GE1 bis GE4 räumlich zu fassen. Um dem so genannten "Trading-down-Effekt" entgegenzuwirken, der auch für den Standort eines Freizeitbereichs oder eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt, schließt der Bebauungsplan Wettbüros und Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, aus.

Aus Sicht der Stadt Oberhausen wirken die Zielsetzungen, die Entwicklung des Freizeitbereichs zuzulassen, den "Trading-down-Effekt" durch Ausschluss bestimmter Nutzungen zu verhindern und das örtliche Erscheinungsbild zu verbessern in gewisser Weise zusammen. Somit werden die Regelungen für die Werbeanlagen auch durch die gewünschte Verhinderung einer negativen gestalterischen Überformung des Freizeitbereichs begründet. Mit den nach den textlichen Festsetzungen möglichen Werbeanlagen ist sowohl die Errichtung einer städtebaulich vertretbaren Werbeanlage möglich als auch die qualitätsvolle gestalterische Entwicklung des Ortsbildes gewährleistet.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.A8. SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH
Druffels Weg 1
48653 Coesfeld

Die SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH als Betreibergesellschaft der Spielhalle an der Mülheimer Straße 2 a erläutert, dass durch die Festsetzung eines Sondergebietes für den Spielhallenbereich die Zulässigkeit anderer gewerblicher Nutzungen hier ausgeschlossen wird. Diese bedeute eine zu starke Einschränkung des Eigentumsrechts. Der Anreger schlägt vor, das geplante Sondergebiet in ein Gewerbegebiet mit breiterem Nutzungsspektrum umzuwandeln. Die Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und weiteren Vergnügungsstätten sei innerhalb eines Gewerbegebiets weiterhin möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Oberhausen verfolgt nun als Planungsziel für das Grundstück der Spielhalle die Festsetzung eines Gewerbegebiets. Die Festsetzung eines Sondergebiets soll nicht mehr weiterverfolgt werden. In dem festgesetzten Gewerbegebiet werden die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung weiter eingeschränkt. Durch die gewählten Festsetzungen ergeben sich Möglichkeiten den Bereich gemäß den Zielsetzungen der Stadt Oberhausen und der zugrunde liegenden Nutzungskonzeption zu entwickeln. Im Umfeld der Turbinenhalle und des durch sie geprägten Freizeitstandortes können sich somit weitere freizeitaffine Nutzungen, aber auch darüber hinausgehende Nutzungen entwickeln, die zu einer Sicherung und Stärkung des gewachsenen Freizeitstandorts beitragen können. Entsprechend kann für das fragliche Grundstück aus einem umfassenden Nutzungskatalog gewählt werden.

Wettbüros und Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, werden durch textliche Festsetzungen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die generelle Zulässigkeit solcher Nutzungen im Plangebiet ist nicht geeignet mögliche negative Auswirkungen einer solchen Ansiedlung zu unterbinden. Durch die Genehmigung solcher Einrichtungen kann eine Sogwirkung eingeleitet werden, die auf weitere Betriebe übergreift und zu dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führt, der auch für den Standort eines Freizeitbereichs oder eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Daher erfolgt ein genereller Ausschluss von Spielhallen im Plangebiet.

Es ist nicht Ziel der Stadt Oberhausen in vorhandene gewerbliche Nutzungen einzugreifen. Die bereits vorhandene Spielhalle trägt in der jetzigen Ausprägung an diesem gewachsenen Standort in gewisser Weise zur Stärkung des Freizeitbereichs bei. Daher sichert der Bebauungsplan den Erhalt der genehmigten Spielhalle durch den so genannten

überwirkenden Bestandsschutz, der eine geringfügige Entwicklungsmöglichkeit bereitstellt. Weitergehend wird für den Bereich der Spielhalle ein Gewerbegebiet festgesetzt.

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

Zu III.A9. Bürgerversammlung vom 03.12.2009
im Baumarkt Ziesak
Mülheimer Straße 25
46049 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

- Ansiedlung von Spielhallen bzw. Bordellen
- Erschließung der Spielhalle und der Turbinenhalle
- Grünflächengestaltung

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift über die Bürgerversammlung, die als Anlage 3 beigefügt ist, zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, das Ergebnis der Bürgerversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage

Zu III.B 10 RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft hat zur Offenlage die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wiederholt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu III.A 6.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.B 11 Industrie und Handelskammer (IHK) zu Essen
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Die IHK Essen hat zur Offenlage am 30.04.2012 eine Stellungnahme von benachbarten Gewerbetreibenden sowie am 14.05.2012 eine eigene Stellungnahme vorgebracht, in denen auf die starke Verschmutzung des Umfeldes bei Großveranstaltungen in der Turbinenhalle und auf die Problematik des ruhenden Verkehrs bei derartigen Veranstaltungen hingewiesen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, wird für die Turbinenhalle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Diskothek festgesetzt. Hier sollen auch zukünftig Vergnügungs-

stätten zulässig sein. Es handelt sich bei dem Standort um ein jahrelang gewachsenes und überregional bekanntes Freizeitangebot. Aus Sicht der Stadt Oberhausen sollen die im Bebauungsplan genannten Freizeit- und Vergnügungsnutzungen an dieser Stelle beibehalten werden, da sich der Standort etabliert hat und sich die Verträglichkeit mit den angrenzenden Strukturen grundsätzlich erwiesen hat. Des Weiteren verfügt der Standort über eine gute verkehrliche Anbindung. Dass im Rahmen der Durchführung einzelner Veranstaltungen ordnungsbehördliche Vereinbarungen zu treffen sind, steht dieser grundsätzlichen Verträglichkeit nicht entgegen.

Darüber hinaus werden für die Turbinenhalle Baugrenzen festgesetzt, die sich stark an dem bestehenden Baukörper orientieren. Größere Erweiterung sind somit nicht möglich und auch nicht das städtebauliche Ziel der Stadt Oberhausen für diesen Bereich.

Über das festgesetzte Sondergebiet hinaus wird die Entwicklung weiterer Vergnügungsstätten im Plangebiet durch textliche Festsetzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Die bestehende Situation in den umliegenden Gewerbebetrieben wird demnach durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 501, Teilbereich A, nicht weiter beeinflusst.

Vielmehr ist es ausdrückliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 501, Teilbereich A, dem Trading-Down-Effekt im Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen zu wirken. Der Trading-Down-Effekt äußert sich gerade auch in den durch den Einwender geschilderten Erscheinungen. Weiterhin sind die entsprechenden Festsetzungen zur Verminderung des Trading-Down-Effekts auch für die übrigen Teilbereiche des Bebauungsplans geplant, deren Plangebiet dann das eigentliche Gewerbegebiet Im Lipperfeld umfassen wird.

Darüber hinaus ist zur Genehmigung der Nutzung in der Turbinenhalle ein entsprechender Stellplatznachweis erforderlich gewesen. Dieser Stellplatznachweis wurde im Rahmen der Baugenehmigung erbracht und auch in den letzten Jahren in Bezug auf die geänderten Nutzungen innerhalb der Turbinenhalle (Cafe, Soccer-Halle) immer wieder überprüft und den neuen Gegebenheiten entsprechend angepasst.

Des Weiteren handelt es sich bei den in der Stellungnahme vorgebrachten Themen, um Aspekte, die ordnungsrechtlicher Regelungen bedürfen. Planungsrechtlich verändert sich die vorhandene Situation durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahmen zurückzuweisen.

Zu III.B 12 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Die Handwerkskammer Düsseldorf hat gegen den Bebauungsplanentwurf keine Einwände, sofern die jetzt vorgesehene Erschließungsregelung zwischen der Turbinenhalle und dem Gewerbegebiet in dem notwendigen Umfang zur Erreichbarkeit des Handwerkszentrum Ruhr, Mülheimer Straße 6, 46049 Oberhausen, erhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der Handwerkskammer Düsseldorf angesprochene Erreichbarkeit ihrer Einrichtung (Handwerkszentrum Ruhr, Mülheimer Straße 6, 46049 Oberhausen) bleibt erhalten.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.B 13 SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH
Druffels Weg 1
48653 Coesfeld

Die SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH schlägt vor, im Gewerbegebiet 3 in textlichen Festsetzungen den Ausschluss von Wettbüros zu streichen und dafür Wettbüros ausnahmsweise zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, um die verfolgten Planungsziele umsetzen zu können. Unter anderem werden auch Wettbüros ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungsarten sollen die Flächen, die für Betriebe der überwiegend im Plangebiet vorzufindenden Branchen vorbehalten sein sollen, gesichert werden. Diese gingen bei Ansiedlung der als unzulässig festgesetzten Nutzungen verloren. Bei den festgesetzten Gewerbegebieten steht der Bedarf an Bauflächen für freizeitaffines Gewerbe bzw. Büro und Dienstleistung im Vordergrund.

Im Gegensatz zu den Betrieben, die nach der Plankonzeption der Stadt Oberhausen an diesem Standort angesiedelt werden sollen, werden andere Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Hierzu zählen Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Spielhallen und Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Groß- und Multiplexkinos), Wettbüros, Billard- und Dart-Cafes sowie Internet-Cafes, die in den Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird einerseits damit begründet, Störungen der bestehenden Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten sowie andererseits damit, dass durch die Genehmigung solcher Einrichtungen, insbesondere von Vergnügungsstätten und den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, eine Sogwirkung auf weitere Betriebe eingeleitet wird, die zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebiets und Freizeitbereichs zu Imageverlusten führt.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros führt regelmäßig zu einer schwierigen Nachvermietung gewerblicher Immobilien, da mit den ausgeschlossenen Nutzungen regelmäßig ein Imageverlust der umliegenden Bereiche verbunden ist. Durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten und sonstiger genannter Nutzungen (z. B. Wettbüros) im Plangebiet wird eine positive Adressbildung, die für die weitere Entwicklung des Freizeitstandorts und der Gewerbegebiete notwendig ist, unmöglich gemacht.

Des Weiteren hat die Ansiedlung dieser Nutzungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in den umliegenden Bereichen. Mit Vergnügungsstätten und Wettbüros lassen sich vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften, die geeignet sind, bei den Eigentümern im Umfeld Begehrlichkeiten zu wecken. Dies wiederum kann zu einer Verdrängung der bestehenden Nutzungsstruktur und zu einem „Umkippen“ des Freizeitstandorts und der angrenzenden Gewerbegebiete führen und es damit unmöglich machen, das verfolgte Planungsziel der Stärkung und Entwicklung des gewachsenen Freizeitstandorts und der angrenzenden Gewerbegebiete zu erreichen.

Daher werden Vergnügungsstätten generell in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Die Ausführungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten gelten ebenso für den Ausschluss sonstiger Vergnügungsstätten und bestimmter sonstiger Gewerbebetriebe, deren Zuordnung zu Vergnügungsstätten oftmals nicht eindeutig ist. Unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen demnach Spielhallen (gleichbedeutend auch Automatenhallen), Diskotheken, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Großkinos, Multiplexkinos. Neben diesen werden im Bebauungsplan Nr. 501 A die sonstigen Gewerbebetriebe Wettbüros, Billard- und Dart-Cafes sowie Internet-Cafes gleichbedeutend betrachtet.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.B14. Büro für konzeptionelle Architektur
Goldstein und Tratnik GbR
Schillerstraße 7
46047 Oberhausen

Das Büro Goldstein und Tratnik bittet zu überprüfen, inwieweit die Liste bezüglich der auszuschließenden Betriebe um den Punkt Fitnessstudio erweitert werden kann.

Des Weiteren wird gebeten, die festgesetzte Baugrenze um die Turbinenhalle zu erweitern, um hier eventuell kleinere Anbauten zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die dem Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht die Entwicklung und Stärkung des bestehenden Freizeitstandorts vor. Neben den bereits vorhandenen Nutzungen wie Veranstaltungshalle, Diskotheken, Gastronomie und gewerbliche Sportanlagen sollen sich entsprechend des Nutzungskonzepts in den geplanten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 weitere freizeitaffine gewerbliche Nutzungen entwickeln. Hierzu zählen auch gewerbliche Sportanlagen wie Fitness-Studios, deren Ansiedlung dazu beitragen kann, die verfolgten Planungsziele zu erreichen.

Die Gewerbegebiet GE5 und GE6 sollen gemäß Nutzungskonzeption vorwiegend für Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgehalten werden. Allerdings kann auch hier aufgrund der räumlichen Nähe zum Freizeitstandort eine Ansiedlung freizeitaffiner gewerblicher Nutzungen (wie z. B. Fitness-Studios) zu einer Stärkung des Freizeitstandorts beitragen. Aus diesem Grund sollen gewerbliche Sportanlagen im Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, nicht ausgeschlossen werden.

Die Errichtung von möglichen, untergeordneten Anbauten an der Turbinenhalle ist als Nebenanlage auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Größere Anbauten an die Turbinenhalle, die nicht mehr unter die Nebenanlagen fallen, werden aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht kritisch gesehen. Die durch größere Anbauten zu erreichende Kapazitätserweiterung der Turbinenhalle würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Eine Abwicklung eines weiter erhöhten Verkehrsaufkommens über die umliegende verkehrliche Infrastruktur ist vor dem Hintergrund der bestehenden Auslastung der Knotenpunkte kritisch zu betrachten.

In Bezug auf die Parkraumsituation bieten auch die derzeit gewählten Festsetzungen Möglichkeiten, die Stellplatzsituation im Rahmen dieser Festsetzungen zu optimieren. Eine Erweiterung der Baugrenzen der Turbinenhalle muss daher aus vorgenannten Gründen nicht erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.B 15 .rka
Reichelt Klute Aßmann
Rechtsanwälte
Johannes-Brahms-Platz 1
20355 Hamburg

Die Rechtsanwaltskanzlei rka macht umfassende Einwendungen geltend.

Sie ist der Auffassung, dass der übergreifende Bestandsschutz für die bestehende Spielhalle wie folgt unzulässig ist:

1.) Aufgrund der Eingangssituation von der Mülheimer Straße ist das festgesetzte Gewerbegebiet GE2 (Großspielhalle) städtebauliche identisch mit dem festgesetzten Gewerbegebiet GE4. Da diese Vergleichbarkeit auch im Nutzungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zum Ausdruck gebracht wird, ist es städtebaulich nicht nachvollziehbar, dass in den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen, wenn ein Bereich dieser Gewerbegebiete mit einer Spielhalle bebaut worden ist. Durch die Prägung des gesamten Bereichs durch die Spielhalle ist ein genereller Ausschluss von Spielhallen städtebauliche nicht zu begründen. Wenn die Gewerbegebiete GE2 und GE4 städtebaulich identisch sind, ist die Konzentration der Spielhallennutzung auf das Gewerbegebiet GE2 städtebaulich nicht nachvollziehbar.

2.) Die Begründung zum Wegfall der SO-Festsetzung für das Grundstück der Großspielhalle ist abwägungsfehlerhaft. Die Festsetzung einer Höchstgrenze der Konzessionen war nie Ziel des Bebauungsplans. Vielmehr soll mit der nun verfolgten Planungsabsicht (Festsetzung eines Gewerbegebiets mit Ausschluss von Vergnügungsstätten) den Bedenken des Verwaltungsgerichts Düsseldorf Rechnung getragen werden.

3.) Abwägungsfehlerhaft ist weiterhin, dass auch für das Gewerbegebiet GE2 mit der Großspielhalle eine freizeitaffine Nutzung vorgesehen ist, dort aber gleichzeitig eine bestandsgeschützte Spielhalle zulässig sein soll. Diese Spielhallennutzung soll im Gewerbegebiet GE4 trotz gleicher Freizeitaffinität und Eignung ausgeschlossen werden. Durch die Prägung des gesamten Bereichs durch die Großspielhalle ist ein Ausschluss von Spielhallen in Gewerbegebiet GE4 nicht abwägungsfehlerfrei zu erreichen.

4.) Eine unterschiedliche städtebauliche Einordnung der Gewerbegebiete GE2 und GE4 scheitert bereits an der Festsetzung des übergreifenden Bestandsschutzes für die Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE1 und GE2. Diese Festsetzung soll den eigentlich gewollten Gebietscharakter (Vergnügungsstätten, Spielhallen, Diskotheken) gegen die tatsächliche bauplanerische Festsetzung (Gewerbegebiet mit Vergnügungsstättenausschluss) sichern. Eine solche Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO lässt sich mit dem Gesetzeszweck nicht vereinbaren. Aufgrund des

übergreifenden Bestandsschutzes für die Vergnügungsstättennutzung wird die verfolgte Zweckbestimmung als Gewerbegebiet mit Vergnügungsstättenausschluss konterkariert und erweist sich als nicht realisierbar.

Der Abwägungsmangel lässt sich nur beheben, indem in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 Vergnügungsstätten für zulässig erklärt werden. Aufgrund der Vergleichbarkeit der Gewerbegebiete GE2 und GE4 ist dann aber auch für das Gewerbegebiet GE4 eine Vergnügungsstättennutzung zuzulassen.

5.) Die auch nach der neuen planerischen Konzeption beibehaltene Differenzierung zwischen dem entgegen seiner geplanten Festsetzung bereits faktisch durch eine Großspielhalle geprägten Gewerbegebiet GE2 und dem festgesetzten Gewerbegebiet GE4 lässt sich städtebaulich im Sinne einer gerechten Abwägung nicht halten. Vielmehr stellt das Gewerbegebiet GE4, wie auch vom Verwaltungsgericht Düsseldorf erkannt, einen Sonderfall dar. Dieser Sonderfall begründet sich durch den räumlichen Bezug des Gewerbegebiets zu dem geplanten Sondergebiet der Vergnügungs- und Freizeitnutzung, durch den räumlichen Bezug zum Gewerbegebiet GE2, in dem sich die genehmigte Großspielhalle befindet, und durch den fehlenden Bezug zu den übrigen Grundstücken in den geplanten Gewerbegebieten.

6.) Die vorliegende Begründung, zur Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandortes in den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 trotz der in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 vorhandenen und prägenden Vergnügungsstättennutzung einen Spielhallenausschluss für die unmittelbar benachbarten Bereiche des Gewerbegebiets GE4 festzusetzen, erweist sich aufgrund der hier nicht möglichen Grenzziehung zum Grundstück der Einwender als städtebauliche nicht nach-vollziehbar und abwägungsfehlerhaft. Es sind keinerlei Gründe erkennbar, warum eine Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandortes in dem so beschriebenen Eingangsbereich an den Grenzen zum Grundstück der Einwender Halt machen müsste.

7.) Bei der Beurteilung des Freizeit- und Vergnügungsstandortes ist der gesamte Eingangsbereich zum Bebauungsplangebiet von der Mülheimer Straße aus zu betrachten. In Kenntnis dieser Ausführungen versucht die Stadt Oberhausen, diese Gebiete planerisch „gleichzuschalten“ und trotz der von ihr genehmigten gegenteiligen Nutzungen einen Ausschluss von Spielhallen auf allen Plangebietsgrundstücken zu verwirklichen. Gleichzeitig wird in der Begründung darauf verwiesen, dass die Großspielhalle ein Baustein der Konzeption zur Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandortes darstellt. Diese sei ein Bindeglied innerhalb des Freizeitstandortes. Wenn aber alle Gewerbegebiete freizeitaffin genutzt werden sollen, überzeugt die damit gegebene unterschiedliche Behandlung der Grundstücke im Plangebiet nicht und verletzt zudem die Rechte der Einwender. Auch nach der Begründung der Stadt Oberhausen reicht die Ausstrahlungswirkung der Großspielhalle bis zum Grundstück der Einwender. Es ist daher der Freizeitstandort im gesamten Eingangsbereich gleich zu beurteilen. Nur diese faktische Gleichbehandlung genügt dem Gebot der gerechten Abwägung.

8.) Gestattet man somit im Eingangsbereich einen zu stärkenden und zu entwickelnden Freizeit- und Vergnügungsstandort und genehmigt man dort eine den Eingangsbereich prägenden Großspielhalle so sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die in diesem maßgeblichen Eingangsbereich den Ausschluss von Spielhallen rechtfertigen könnten.

9.) Das Planungsziel „Stärkung und Einwicklung des Freizeitstandortes“ wird ad absurdum geführt, wenn die Stadt in der Begründung darauf abstellt, der Ausschluss von Spielhallen diene dazu, in den festgesetzten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 die Entwicklung freizeitaffiner gewerblicher Nutzungen zu fördern. Diese Auffassung ist städtebaulich nicht nachvollziehbar.

10.) Der Trading-Down-Effekt als Begründung für den Spielhallenausschluss auf dem Grundstück der Einwender greift in diesem Fall nicht. Unmittelbar gegenüber befindet sich die Großspielhalle vor der Turbinenhalle, die in ihren Ausmaßen wesentlich größer und vom Standort her prägender ist als ein von den Einwendern geplantes Vorhaben. Die unmittelbar an der 90-Grad-Kurve der Erschließungs-stichstraße gelegene Großspielhalle prägt die geplanten Gewerbegebiete GE2, GE3 und GE4 maßgeblich.

11.) Gegen einen angeblichen Trading-Down-Effekt spricht auch die Sonderstellung des Gewerbegebiets GE4 in Bezug auf die übrigen geplanten Gewerbegebiete. Es steht ersichtlich in keinerlei Beziehung zu den restlichen, im weiteren Verlauf der Erschließungsstichstraße gelegenen Gewerbegebieten.

12.) Weiterhin geht die Stadt Oberhausen fehl in ihrer Begründung, wenn sie davon ausgeht, dass bei einer Verwirklichung des Vorhabens der Einwender ein Umkippen des Freizeitstandortes zu befürchten ist. Dieser Ansatz erweist sich als abwägungsfehlerhaft. Die Stadt Oberhausen erklärt einerseits die Großspielhalle an deren Standort als weiteren Baustein der Konzeption zur Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandortes, andererseits fürchtet sie ein Umkippen des Standortes durch jede noch so kleine zusätzliche Spielhalle.

13.) Durch die Verklammerung der Großspielhalle mit dem Grundstück der Einwender durch die Turbinenhalle und durch die Schaffung eines städtebaulich zusammen-gehörenden Eingangsbereichs ist die Annahme eines Trading-Down-Effekts durch eine Spielhallennutzung im Gewerbegebiet GE4 auf die dahinter liegenden Gewerbegebiete nicht haltbar. Gerade die Abgrenzbarkeit des Grundstücks im Gewerbegebiet GE4 von den übrigen geplanten Gewerbegebieten und dessen Zurechnung zum dem von der Stadt selbst geschaffenen Freizeit- und Vergnügungsstandort schließen die Gefahr aus, dass eine Spielhallennutzung an dieser Stelle zu einer negativen Vorbildwirkung mit anschließendem Trading-Down-Effekt in den übrigen Gewerbegebieten führt.

14.) Es ist nicht ersichtlich, inwieweit es durch die Verwirklichung einer Spielhalle im Gewerbegebiet GE4 zu einer Verdrängung von Gewerbenutzungen und zu einem Qualitätsverlust der hiervon betroffenen Gewerbegebiete kommen kann. Die pauschalen Befürchtungen halten einer konkreten Überprüfung nicht Stand und sind daher abwägungsfehlerhaft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.) Die im Gewerbegebiet GE2 befindliche Spielhalle stellt den vor Ort vorzufindenden Bestand dar. Wie die Einwender richtig darstellen, werden die Gewerbegebiete GE2 und GE4 aufgrund ihrer Ausprägung beide dem Freizeitstandort zugerechnet. Neben der Zugehörigkeit zum Freizeitstandort werden die beiden Gewerbegebiete GE2 und GE4 auch insofern gleichbehandelt, als dass in ihnen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist

dabei sehr wohl städtebaulich zu begründen und wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, wie folgt dargestellt:

So ist die generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet nicht geeignet, mögliche negative Auswirkungen einer solchen Ansiedlung zu unterbinden. Durch die Genehmigung solcher Einrichtungen kann eine Sogwirkung eingeleitet werden, die auf weitere Betriebe übergreift und zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führt, der auch für den Standort eines Freizeitbereichs und der angrenzenden Gewerbegebiete Imageverluste zur Folge hat.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen führt regelmäßig zu einer schwierigen Nachvermietung gewerblicher Immobilien, da mit den ausgeschlossenen Nutzungen regelmäßig ein Imageverlust der umliegenden Bereiche verbunden ist. Durch die Ansiedlung weiterer Spielhallen im Plangebiet bzw. die Vergabe weiterer Konzessionen wird eine positive Adressbildung, die für die weitere Entwicklung des Freizeitstandorts und der Gewerbegebiete notwendig ist, unmöglich gemacht.

Des Weiteren hat die Ansiedlung dieser Nutzungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in den umliegenden Bereichen. Mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, lassen sich vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften, die geeignet sind, bei den Eigentümern im Umfeld Begehrlichkeiten zu wecken. Dies wiederum kann zu einer Verdrängung der bestehenden Nutzungsstruktur und zu einem „Umkippen“ des Freizeitstandorts und der angrenzenden Gewerbegebiete führen und es damit unmöglich machen, das verfolgte Planungsziel der Stärkung und Entwicklung des gewachsenen Freizeitstandorts und der angrenzenden Gewerbegebiete zu erreichen.

Zu 2.) Es war Ziel des Bebauungsplans, die Anzahl der zulässigen Konzessionen durch die Festsetzung eines Sondergebiets zu beschränken. Im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 501, Teilbereich A, (Stand: 09.11.2009) heißt es, dass im Sondergebiet SO1 Spielhalle die Anzahl der Konzessionen auf 7 Konzessionen beschränkt werden soll. Im weiteren Planungsprozess stellte sich heraus, dass eine derartige Festsetzung städtebaulich nicht zu begründen ist. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, nun einen Ausschluss von Vergnügungsstätten mit einem übergreifenden Bestandsschutz fest. Der übergreifende Bestandsschutz ermöglicht keine Erhöhung der Konzessionen. Aufgrund des festgesetzten Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist trotz des erweiterten Bestandsschutzes bei erstmaliger Aufgabe der Spielhallennutzung diese Nutzung dann auch perspektivisch nicht mehr möglich. Grundsätzlich wird durch den Ausschluss von Spielhallen im Gewerbegebiet GE2 das Planungsziel dokumentiert, hier eine andere, städtebaulich verträglichere Nutzung zu etablieren. Aufgrund der konkreten Situation vor Ort und aufgrund der Tatsache, dass die Spielhallennutzung den Freizeitstandort in seinem Nutzungsspektrum ergänzt, ist es nicht erforderlich, die Nutzung sofort zu untersagen.

Zu 3.) Sowohl der Ausschluss als auch der Bestandsschutz für die Spielhalle im Gewerbegebiet GE2 werden städtebaulich begründet. Die bestehende Spielhalle stellt gemäß Nutzungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ein Bindeglied innerhalb des Freizeitstandortes dar. Die vorhandene Spielhallennutzung ergänzt somit das bestehende Nutzungsspektrum des Freizeitstandorts und wird an diesem einen Standort konzentriert. Daher wird für sie der übergreifende Bestandsschutz festgesetzt. Dieser ermöglicht aber keine Erhöhung der Konzessionen. Die

Funktion als Bindeglied innerhalb des Freizeitstandorts ist dabei räumlich zu verstehen. Die Funktion des Bindeglieds kann auch von anderen Nutzungen ausgefüllt werden, die laut Festsetzungskanon im Gewerbegebiet GE2 zulässig ist. Weiterhin wird die Spielhallennutzung durch die Festsetzung des erweiterten Bestandsschutz eben nicht für zulässig erklärt, sondern bleibt weiter unzulässig und damit nur geduldet (vgl. Fickert/ Fieseler: Kommentierung zur BauNVO, 10. Auflage, Rn 132). Vergnügungsstätten werden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 501, Teilbereich A, generell ausgeschlossen, um eine Dominanz dieser Nutzung im gewachsenen Freizeitstandort zu verhindern und ein „Umkippen“ des Standorts zu vermeiden. Dieser Ausschluss bezieht sich hierbei nicht nur auf das Grundstück des Einwenders, sondern auf alle Gewerbegebiete im Plangebiet und wird ausführlich städtebaulich begründet. Einzige Ausnahme ist das Sondergebiet. In diesem Bereich sind Diskotheken zulässig.

Zu 4.) Die Gewerbegebiete GE2 und GE4 werden gemäß dem zugrunde liegenden Nutzungskonzept nicht unterschiedlich städtebaulich eingeordnet. Beide Gewerbegebiete sind Teil des Freizeitstandortes und für beide Gewerbegebiete gilt der gleiche Festsetzungskanon. Weiterhin wird durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitigem erweitertem Bestandsschutz für die vorhandene Spielhalle die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets in jedem Fall gewahrt. Denn durch den erweiterten Bestandsschutz wird die Spielhallennutzung nicht zulässig, sondern bleibt unzulässig und demnach nur geduldet.

Zu 5.) Der räumliche Bezug zum Sondergebiet und zum Gewerbegebiet GE 2 wird auch von der Stadt Oberhausen erkannt. Daher werden sowohl das Gewerbegebiet GE2 als auch das Gewerbegebiet GE4 im Nutzungskonzept zum Freizeitstandort gezählt, zu dem auch das Sondergebiet gehört. Eine Differenzierung wird hier daher nicht vorgenommen. Dies wird auch zum Ausdruck gebracht durch den Festsetzungskanon, der für alle Gewerbegebiete im Plangebiet gleich ist.

Zu 6.) Die Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandortes in dem so beschriebenen Eingangsbereich macht in keiner Weise an den Grenzen zum Grundstück der Einwender Halt. Vielmehr werden alle Grundstücke, die den Eingangsbereich zum Freizeitstandort bilden diesem laut Nutzungskonzept auch zugeordnet. Zur Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandortes lässt das Nutzungskonzept in den festgesetzten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 die Entwicklung freizeitaffiner gewerblicher Nutzungen ausdrücklich zu. Gleichzeitig werden Vergnügungsstätten – ebenfalls zur Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandortes – für alle Gewerbegebiete ausgeschlossen, um die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Freizeitstandort, aber auch auf die Gewerbegebiete zu vermeiden.

Zu 7.) Im dem, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Nutzungskonzept wird der Eingangsbereich zum Freizeitstandort definiert und städtebaulich ausformuliert. Das Gewerbegebiet GE4 ist dabei Teil dieses Eingangsbereichs. Gemäß dem erarbeiteten Nutzungskonzept stellt die vorhandene Spielhalle ein Bindeglied innerhalb des Freizeitstandorts dar und ergänzt das bestehende Nutzungsspektrum des Freizeitstandorts. Die vorhandene Spielhalle trägt in der jetzigen Ausprägung zum Erhalt bzw. zur Stärkung des Freizeitbereichs bei. Daher ist es Ziel des Bebauungsplans den Erhalt der genehmigten Spielhalle durch den festgesetzten, so genannten überwirkenden Bestandsschutz zu sichern, der allerdings keine Erhöhung der Konzessionen zulässt. Weiterhin werden die Grundstücke im Plangebiet nicht unterschiedlich behandelt. Vielmehr werden für die Gewerbegebiete innerhalb des Freizeitstandorts gemäß dem Nutzungskonzept die gleichen Festsetzungen ge-

troffen. Darunter fällt u. a. auch der städtebaulich begründetet Ausschluss von Vergnügungsstätten in allen Gewerbegebieten innerhalb des Plangebiets.

Zu 8.) Der Ausschluss von Spielhallen und Vergnügungsstätten bezieht sich nicht nur auf den Eingangsbereich zum Freizeitstandort. Im gesamten Plangebiet werden Spielhallen planungsrechtlich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird städtebaulich begründet.

Zu 9.) Die Nutzungskonzeption, die dem Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, zu Grunde liegt, sieht den Erhalt und die Entwicklung der bisherigen Strukturen innerhalb des Plangebiets vor. Der südliche Bereich ist durch Freizeitnutzungen geprägt. Ziel der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption ist es, den gewachsenen Freizeitstandort in der Turbinenhalle und im direkten Umfeld der Turbinenhalle zu stärken und zu entwickeln. Der Freizeitstandort weist dabei verschiedene Bausteine auf, die hierzu beitragen sollen. Das Nutzungskonzept sieht in den festgesetzten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 die Entwicklung freizeitaffiner gewerblicher Nutzungen vor. Um die positive Entwicklung des Freizeitstandortes nicht zu gefährden und um eine Dominanz der Vergnügungsstättennutzung im gewachsenen Freizeitstandort zu verhindern sowie ein „Umkippen“ des Standorts zu vermeiden, sollen Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 ausgeschlossen werden.

Zu 10.) Auch für das Gewerbegebiet GE2, in dem sich die vorhandene Spielhalle befindet, werden durch den Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, zukünftig Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Ansiedlung weiterer Spielhallen kann einen Trading-Down-Effekt verstärken. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen führt regelmäßig zu einer schwierigen Nachvermietung gewerblicher Immobilien, da mit diesen Nutzungen regelmäßig ein Imageverlust der umliegenden Bereiche verbunden ist. Durch die Ansiedlung weiterer Spielhallen im Plangebiet bzw. die Vergabe weiterer Konzessionen wird eine positive Adressbildung, die für die weitere Entwicklung des Freizeitstandorts und der Gewerbegebiete notwendig ist, unmöglich gemacht.

Zu 11.) Ein Trading-Down-Effekt, der von einer möglichen Spielhallenansiedlung ausgehen kann, kann auch Auswirkungen auf den Freizeitstandort haben. Gerade auch für die Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandorts ist eine positive Adressbildung von großer Bedeutung. Der mit der Ansiedlung weiterer Spielhallen verbundene Imageverlust kann diese positive Adressbildung so gut wie unmöglich machen. Das Planungsziel der Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandorts wäre dann nicht mehr zu erreichen. Darüber hinaus kann auch ein Trading-Down-Effekt auf die übrigen Gewerbegebiete nicht ausgeschlossen werden, da das Grundstück im Gewerbegebiet GE4 durchaus einen räumlichen Bezug zu den übrigen, an der Erschließungsstichstraße gelegenen Gewerbegebieten aufweist.

Zu 12.) Durch die Ansiedlung weiterer Spielhallen im Plangebiet kann es zu einer negativen Vorbildfunktion dieser Nutzung auf die übrigen Baugebiete kommen. Die Ansiedlung dieser Nutzungen in einem der festgesetzten Gewerbegebiete hat Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in den umliegenden Bereichen. Mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, lassen sich vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften, die geeignet sind, bei den Eigentümern im Umfeld Begehrlichkeiten zu wecken. Dies wiederum kann zu einer Verdrängung der bestehenden Nutzungsstruktur und zu einem „Umkippen“ des Freizeitstandorts und der angrenzenden Gewerbegebiete führen. Die bestehende Spielhalle stellt einen Baustein des Freizeitstandorts dar,

wobei die Funktion als Bindeglied auch durch eine andere freizeitaffine Nutzung, die laut Festsetzungskanon im Gewerbegebiet GE2 zulässig ist, ausgefüllt werden kann.

Zu 13.) Der Eingangsbereich, der durch die Gewerbegebiete GE4 und GE3 gebildet wird, trägt wesentlich zur Imagebildung des Freizeitstandorts bei. Da über diesen städtebaulichen Eingangsbereich aber auch die Gewerbegebiete GE 5 und GE6 zu erreichen sind, hat die Ausgestaltung des Eingangsbereichs auch Auswirkungen auf die Adressbildung der genannten Gewerbegebiete. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Eingangsbereich kann das Image des gesamten Freizeitbereichs daher maßgeblich beeinflussen. So kann ein Trading-Down-Effekt nicht nur für die Gewerbegebiete GE5 und GE6 negative Auswirkungen haben, sondern auch für die den Freizeitstandort bildenden Gewerbegebiete GE1 bis GE4 und das festgesetzte Sondergebiet. Gerade für die Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandorts ist eine positive Adressbildung von großer Bedeutung. Der mit der Ansiedlung weiterer Spielhallen und Vergnügungsstätten verbundene Imageverlust kann diese positive Adressbildung so gut wie unmöglich machen. Das Planungsziel der Stärkung und Entwicklung des Freizeitstandorts wäre dann nicht mehr zu erreichen.

14.) Die Realisierung von Vergnügungsstätten in einem der festgesetzten Gewerbegebiete kann sehr wohl zu einer Verdrängung der eigentlichen städtebaulich gewollten Nutzungsstruktur führen. Durch die Genehmigung solcher Einrichtungen kann eine Sogwirkung eingeleitet werden, die auf weitere Betriebe übergreift und zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führt, der sowohl für den Standort eines Freizeitbereichs als auch der angrenzenden Gewerbegebiete Imageverluste zur Folge hat.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen führt regelmäßig zu einer schwierigen Nachvermietung gewerblicher Immobilien, da mit den ausgeschlossenen Nutzungen regelmäßig ein Imageverlust der umliegenden Bereiche verbunden ist. Durch die Ansiedlung weiterer Spielhallen im Plangebiet bzw. die Vergabe weiterer Konzessionen wird eine positive Adressbildung, die für die weitere Entwicklung des Freizeitstandorts und der Gewerbegebiete notwendig ist, unmöglich gemacht.

Des Weiteren hat die Ansiedlung dieser Nutzungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in den umliegenden Bereichen. Mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, lassen sich vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften, die geeignet sind, bei den Eigentümern im Umfeld Begehrlichkeiten zu wecken. Dies wiederum kann zu einer Verdrängung der bestehenden Nutzungsstruktur und zu einem „Umkippen“ des Freizeitstandorts und der angrenzenden Gewerbegebiete führen. Auf diese Weise werden die bestehenden Nutzungsstrukturen verdrängt und der Freizeitstandort und die Gewerbegebiete verlieren an Qualität.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.B 16 TaylorWessing
Benrather Straße 15
40213 Düsseldorf

Die Rechtsanwaltskanzlei TaylorWessing vertritt die ASYS Holding AG, Im Lipperfeld 25, 46047 Oberhausen.

Durch die Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Diskothek sollen Veranstaltungshallen, Diskotheken, Schank- und Speisewirtschaften, Großkinos / Multiplexkinos, Internet- Cafes, Billard- und Dart-Cafes sowie gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen zulässig sein und der nachfolgende Realisierung dieser Nutzungen ergeben sich für das Grundstück der Mandantin unzumutbare Immissionen, die auf das Grundstück einwirken werden.

Durch die geplante Festsetzung des Sondergebiets ergeben sich zwangsläufig Übergriffe auf das Grundstück der Mandantin. Durch die schon jetzt vorhandene Nutzung der Turbinenhalle ist das Grundstück der Mandantin schon in der Vergangenheit schwerwiegend beeinträchtigt worden, indem z. B. Besucher der Turbinenhalle den 2 m hohen Zaun zum Grundstück der Mandantin überklettert haben und dort Schäden verursacht haben.

Die Eigentumsrechte der Mandantin sind nicht angemessen und hinreichend berücksichtigt worden. Die beabsichtigte Planung ist daher unzulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, wird für die Turbinenhalle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Diskothek festgesetzt. Hier sollen auch zukünftig Vergnügungsstätten und weitergehende Nutzungen mit Bezug zu Freizeitaktivitäten zulässig sein. Es handelt sich bei dem Standort um ein jahrelang gewachsenes und überregional bekanntes Freizeitangebot. Aus Sicht der Stadt Oberhausen sollen die im Bebauungsplan genannten Freizeit- und Vergnügungsnutzungen an dieser Stelle beibehalten werden, da sich der Standort etabliert hat und sich die Verträglichkeit mit den angrenzenden Strukturen grundsätzlich erwiesen hat. Des Weiteren verfügt der Standort über eine gute verkehrliche Anbindung. Dass im Rahmen der Durchführung einzelner Veranstaltungen ordnungsbehördliche Vereinbarungen zu treffen sind, steht dieser grundsätzlichen Verträglichkeit nicht entgegen.

Darüber hinaus werden für die Turbinenhalle Baugrenzen festgesetzt, die sich stark an dem bestehenden Baukörper orientieren. Größere Erweiterung sind somit nicht möglich und auch nicht das städtebauliche Ziel der Stadt Oberhausen für diesen Bereich.

Des Weiteren ist es ausdrückliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 501, Teilbereich A, dem Trading-Down-Effekt im Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen zu wirken. Der Trading-Down-Effekt äußert sich gerade auch in den durch den Einwender geschilderten Erscheinungen. Weiterhin sind die entsprechenden Festsetzungen zur Verminderung des Trading-Down-Effekts auch für die übrigen Teilbereiche des Bebauungsplans geplant, deren Plangebiet dann das eigentliche Gewerbegebiet Im Lipperfeld umfassen wird.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

VI. Fortschreibung der Begründung

Die in den Kapiteln 1.5 – Bestand - im Unterkapitel - Anbindung -, 2.5 – Verkehrsflächen - und 2.11 – Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser -aufgeführte Erschließung wird um die Straße „Im Lipperfeld“ ergänzt. Ferner wird in den Kapiteln 1.5 – Bestand – im Unterkapitel - Anbindung -, der Satz „Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden.“ durch den Straßenname „Mülheimer Straße“ ergänzt. Des Weiteren wurde das Kapitel 2.1 – Planungsanlass und –ziele – fortgeschrieben. In Kapitel 2.2 – Art der baulichen Nutzung – wurde das Unterkapitel – Gewerbegebiete – fortgeschrieben. Ferner wurde im Unterkapitel – Sondergebiet – der Satz hinzugefügt „Außerdem ist das Sondergebiet auch über eine Zufahrt von der Straße Im Lipperfeld aus erschlossen.“. In Kapitel 2.6 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – wurde die Festsetzung „Die in der Plankarte festgesetzten Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten“ gestrichen, darüber hinaus wird im gleichen Kapitel der Satz „Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Leitungstrasse eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche fest.“ um den Zusatz „Geh-, Fahr- und“ ergänzt. Im Umweltbericht wurde das Kapitel 3.2.1 – Schutzgut Mensch – im Unterkapitel – Seveso II / Störfallbetriebe – fortgeschrieben. In Kapitel 3.8 – Zusammenfassung – wurde der Satz „Durch die Änderung der Gebietsfestsetzung von Industrie- zu Gewerbegebiet findet lediglich eine Anpassung an die auf Grund des Strukturwandels im Ruhrgebiet veränderte Flächennutzung statt.“ um den Zusatz „und Sondergebiet mit gewerblichen Freizeitnutzungen“ ergänzt.

Auf die als Anlage 5 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 14.05.2012 wird verwiesen.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender 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. 501, Teilbereich A, rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, - Mülheimer Straße / Essener Straße - als Satzung.

Nach Aufgabe der altindustriellen Nutzung des Gebietes durch das Werk Eisenhütte I/II mit zum Teil großmaßstäblichen Gebäuden und einer eigenen Werksbahn wurde der Bebauungsplan Nr. 188 aufgestellt, der seit dem 28.03.1984 rechtskräftig ist. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung von Industriebetrieben in diesem Bereich konnte nur teilweise realisiert werden. Inzwischen wird das Gebiet durch unterschiedliche Gewerbebetriebe genutzt. Die Nutzungsvielfalt der Betriebe und Unternehmen reicht von reinen Büronutzungen und Dienstleistungsunternehmen hin zu produzierendem Gewerbe, aber auch Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Verfahrensgebiet

Anlage 5: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan in der Fassung der Fortschreibung vom 14.05.2012