Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2772-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
04.07.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
09.07.2013	Planungsausschuss	V		
15.07.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) der Stellungnahme zu III A.3. stattzugeben;

   b) die Stellungnahmen zu III.A.2. und B.5. zurückzuweisen;

   c) die Stellungnahme zu III A.5. teilweise stattzugeben und teilweise zurückzuweisen;

   d) die Stellungnahme zu III.A.1., III.A.4., B.1., B2., B.3. und B.4. zur Kenntnis zu nehmen.

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

2. Der Rat der Stadt beschließt:

   a)
   den Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor - in der Fassung vom 15.10.2012 als Satzung;

   Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.2012, S. 436).**

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek 07.06.2013	Klunk o.V.i.A. 10.06.2013	Datum	Wehling 12.06.2013

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

b) die dem Bebauungsplan Nr. 576 beigefügte Begründung (incl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 27.05.2013 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2772-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 576 - Sterkrader Tor - vom 19.11.2012 (Drucksache Nr. B/15/2213-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 18 und 21, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite des Eugen-zur-Nieden-Ringes, am Grenzpunkt A verspringend zur westlichen Seite des Eugen-zur-Nieden-Ringes, südliche Grenzen der Flurstücke Nr.533, 532 und 605, Flur 21, westliche Grenze des Flurstücks 605, diese verlängert bis zur nördlichen Seite der Bahnhofstraße, nördliche Seite der Bahnhofstraße, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 604, Flur 18 und deren Verlängerung bis zur südlichen Seite der Bahnhofstraße, südliche Seite der Bahnhofstraße, südliche Seite der Holtener Straße, westliche Seite der Dorstener Straße, in deren weiteren Verlauf angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 549 (Verkehrsanbindung Dorstener Straße / Eugen-zur-Nieden-Ring) bis zum Eugen-zur-Nieden-Ring.

II. Planungsanlass und -ziele

Der Einkaufsbereich „Sterkrader Tor“ wurde 2005 bereits nach § 34 BauGB genehmigt. Auf ein konkretes Bebauungsplanverfahren wurde zum damaligen Zeitpunkt verzichtet, da die Zulässigkeit auf dieser Grundlage gegeben war. Zur Steuerung der weiteren Entwicklungen soll sowohl im Interesse des Eigentümers als auch im Interesse der Stadt Oberhausen ein Rahmen durch einen Bebauungsplan vorgegeben werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 15.05.2006 durch den Rat der Stadt Oberhausen. Der Bebauungsplan wird den Einkaufsbereich „Sterkrader Tor“ für die Zukunft baurechtlich sichern und Vorgaben über die Zulässigkeit künftiger Änderungen schaffen. Das Sterkrader Stadtteilzentrum soll, durch Festsetzung von Flächen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere mit den Bausteinen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Schwerpunkt Gesundheit) ergänzt werden. Weiterhin soll die funktionale wie städtebauliche Einbindung des Sterkrader Tors, nachhaltig gefestigt und gesichert werden.

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

III. Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Beteiligung der Behörden

Am 15.05.2006 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.06.2006.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 576 - Sterkrader Tor -

- in der Zeit vom 25.10.2010 – 08.11.2010 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.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise im Aufstellungsbeschluss am 11.05.2009 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.11.2010 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. 576 eingegangen:

1. **Handwerkskammer Düsseldorf**
   Postfach 10 27 55

   40018 Düsseldorf

2. **Landesbetrieb Straßenbau NRW**
   Regionalniederlassung Ruhr
   Postfach 101526

   44715 Bochum

3. **RAG Aktiengesellschaft**
   Postfach

   44620 Herne

4. **RWW**
   Postfach 10 16 63

   45466 Mülheim

5. Franken Apparatebau GmbH
Vertreten durch Rechtsanwälte
H.-U. Neumann und Partner
Postfach 10 10 52

47010 Duisburg

B. <u>Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden</u>

Mit Schreiben vom 19.12.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576 mit Begründung (einschl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen von:

1. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 100420

46004 Oberhausen

2. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 102755

40018 Düsseldorf

3. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 50 17 40
50977 Köln

4. RWW Mülheim
Postfach 101663

45466 Mülheim a.d. Ruhr

5. Marcus Husemann
Vorsteherstr. 6

44329 Dortmund

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage beigefügt.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung

Zu III.A.1. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55

40018 Düsseldorf

Die Handwerkskammer Düsseldorf bittet zu prüfen, ob die Angaben zu den maximal zulässigen Geschossflächen in den Kerngebieten rechtlich haltbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Prüfung ist vorgenommen worden. Die Festsetzungen sind haltbar nach § 9 Abs. 1 BauGB und §16 BauNVO.

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

Zu III.A.2. Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Ruhr
Postfach 101526

44715 Bochum

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass der Werbepylon auf der Parkplatzfläche aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs eine Höhe von 20 m nicht überschreiten darf.

Außerdem wird gebeten darauf zu achten, dass aufgrund des Verkehrsaufkommens an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten keine Rückstaus entstehen, durch die der Verkehrsfluss auf den Abfahrrampen von der Autobahn negativ beeinflusst wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde bereits im Genehmigungsverfahren des Werbepylons beteiligt und die Hinweise der damaligen Stellungnahme berücksichtigt. In dem Verfahren ist ein Pylon mit der Höhe von 25 m genehmigt worden.

In den prognostizierten täglichen Spitzenstunden erweisen sich das Straßennetz und die umliegenden relevanten Knotenpunkte als leistungsfähig. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf den Abfahrrampen der Autobahn ist somit nicht zu befürchten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.A.3. RAG Aktiengesellschaft
Postfach

44620 Herne

Die RAG Aktiengesellschaft regt an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

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

Zu III.A.4. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63

45466 Mülheim

Das RWW hat grundsätzlich keine Anregung zu der Planung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Weiterhin wird auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft verwiesen, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen unbedingt zu beachten ist.

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung der Leitungstrassen wird in keinem Fall zugestimmt. Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches der Einrichtungen beinhalten Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung der Versorgungsleitungen und widersprechen gleichzeitig eindeutig den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und dem DVGW Regelwerk GW 125.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungen der RWW liegen im öffentlichen Straßenraum und sind damit jederzeit zugängig. Eine Überbauung oder Überpflanzung ist nicht geplant.

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

Zu III.A.5. Franken Apparatebau GmbH
Vertreten durch Rechtsanwälte
H.-U. Neumann und Partner
Postfach 10 10 52

47010 Duisburg

Die Rechtsanwälte H.-U. Neumann und Partner fordern für ihren Mandanten, Franken Apparatebau, im Plangebiet den Ausschluss von Wohnungen , die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen und die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird gefordert.

Außerdem wird ein aktualisiertes Verkehrsgutachten nebst einem aktualisierten Schallgutachten gefordert. Seit der Erstellung der Gutachten im Jahre 2005 bzw. 2006 ist durch die Bebauung hinter dem Technischen Rathaus nach Meinung der Rechtsanwälte H.-U. Neumann und Partner eine Situation entstanden, die es erfordert, die aktuellen Verkehrsmengen und die aktuell zu prognostizierenden zukünftigen Verkehrsströme und die dadurch jeweils bedingten Immissionsbelastungen des Umfeldes zu ermitteln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung bezüglich des Ausschlusses von Wohnungen ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Ein neues Verkehrsgutachten soll nicht beauftragt werden, weil sich das Straßennetz und die umliegenden relevanten Knotenpunkte in den prognostizierten täglichen Spitzenstunden als leistungsfähig erwiesen hat.

Die Auswirkungen des Verkehrs durch den Bau des Parkhauses sowie den Neubau des NAK-Dienstleistungszentrums sind für das Straßennetz marginal, da der Bau des Parkhauses durch den Wegfall der großen Parkplatzfläche vor dem Technischen Rathaus keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz hat.

Zudem wurde 2010 eine Erschließungsuntersuchung durch das Büro Runge und Küchler durchgeführt, die den Anschluss des Parkhauses an den Eugen-zur-Nieden-Ring berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme teilweise stattzugeben und teilweise, bezüglich der Forderung eines neuen Verkehrsgutachtens, zurückzuweisen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage

Zu III.B.1. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 100420

46004 Oberhausen

Die Energieversorgung Oberhausen AG hat grundsätzlich keine Anregungen zur Planung, weist jedoch darauf hin, dass ihre Kabel, Leitungen und Anlagen weder überbaut noch überpflanzt werden dürfen und dass wegen der Fernwärmeleitungen das Geländeniveau nicht mehr als 5 cm abgesenkt werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 576 sichert im Wesentlichen nur den Bestand. Die vorgetragene Problematik muss insofern im Rahmen einer konkreten Baumaßnahme geregelt werden. Die Absenkung des Geländeniveaus ist nicht vorgesehen.

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

Zu III.B.2. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 102755

40018 Düsseldorf

Die Handwerkskammer wiederholt ihre Anregungen, die bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, erweitert diese jedoch hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 und weist nochmals auf eine Prüfung der Angaben zu den im Erdgeschoss maximal zulässigen Geschossflächen hin. Auf diese Weise werde der Einzelhandel nicht nur in den Obergeschossen ausgeschlossen und somit auf die Erdgeschosse beschränkt.

Darüber hinaus werde die Verkaufsfläche für den Einzelhandel durch die Festsetzung der maximalen Geschossflächen in den Erdgeschossen der drei Kerngebiete begrenzt. Ob sich dies im Rahmen einer rechtlich haltbaren „vertikalen Gliederung“ eines Baugebietes gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO bewegt, oder ob es sich hierbei nicht vielmehr um eine gerade nicht zulässige betriebsunabhängige und baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze für Einzelhandelsnutzung handelt, ist nach Meinung der Handwerkskammer nicht klar erkennbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO wird Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bezogen auf den Einzelhandel gemäß § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl in allen drei Kerngebieten begrenzt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass keine Begrenzung der Verkaufsfläche, sondern eine Begrenzung der Geschossfläche vorgenommen wird. Zudem entsprechen die festgesetzten Geschossflächen dem Bestand, so dass ein „Windhundrennen“ nicht zu befürchten ist. Die Begründung wird hinsichtlich des aktuellen Bestands fortgeschrieben.

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

Zu III.B.3. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 50 17 40

50977 Köln

Die Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH weist darauf hin, dass falls die Maßnahme einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfordert, sichergestellt sein muss, dass dieser nicht im Schutzstreifen ihrer Leitungen stattfindet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im Bereich des Bebauungsplans durchgeführt werden, so dass Anlagen der Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH nicht betroffen sind.

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

Zu III.B.4. RWW Mülheim
Postfach 101663

45466 Mülheim a.d. Ruhr

Das RWW hat grundsätzlich keine Anregung zu der Planung und wiederholt Ihre zur frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme.

Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Weiterhin wird auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft verwiesen, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen unbedingt zu beachten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungen der RWW liegen im öffentlichen Straßenraum und sind damit jederzeit zugängig. Eine Überbauung oder Überpflanzung ist nicht geplant.

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

Zu III.B.5. Marcus Husemann
Vorsteherstraße 6
44329 Dortmund

Herr Husemann als Inhaber der Tchibo-Filiale an der Bahnhofstraße 54 stellt fest, dass durch die Eröffnung des Sterkrader Tores die Einzelhändler auf der Bahnhofstraße Kunden verloren haben, weil die sogenannten Kofferraumkunden fernbleiben und weil ein zweites Stadtteilzentrum ohne Anbindung an die Bahnhofstraße geschaffen wurde.

Er befürchtet, dass sich der negative Trend für die Bahnhofstraße in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Sterkrader Tor bildet kein zweites Zentrum, sondern ist wie im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dargelegt, Teil des Hauptzentrums Sterkrade. Städtebaulich ist die Verbindung von der Bahnhofsstraße und dem Sterkrader Tor durch das „Blaue Band“ erfolgt. Das „Blaue Band“ leitet die Fußgänger zwischen dem Sterkrader Tor und der Fußgängerzone und übernimmt eine Brückenfunktion. Besonderer Wert wurde auf eine fußgängerfreundliche Ampelschaltung, die farbliche Gestaltung der Pflasterung, hochwertige Materialien und bauliche Details wie dem Wasserspiel, einer Verweilzone und dem Beleuchtungskonzept gelegt.

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

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 576 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor - als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan wird das Einkaufszentrum Sterkrader Tor planungsrechtlich festgesetzt.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 576

Anlage 2: Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 576 in der Fassung der Fortschreibung vom 27.05.2013

Anlage 3: Stellungnahmen zum Bebauungsplan