

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0634-01</b> | <b>Termin<br/>23.03.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 12.03.2015                     | Bezirksvertretung Sterkrade            | A                            |                      |                                  |  |
| 19.03.2015                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 23.03.2015                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring  
(zwischen Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße -  
Beschluss zur Änderung des Verfahrengbietes und zur öffentlichen Auslegung

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet zu ändern (siehe Punkt I).

**Gesetzliche Grundlage:** § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

2. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zw. Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße)/Klosterstraße - vom 16.02.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

**Gesetzliche Grundlage:** § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Dezernat 4<br/>Umwelt, Gesundheit.<br/>ökologische Stadtent-<br/>wicklung, -planung</b>                      | <b>Kämmerer</b>                         | <b>Oberbürgermeister</b>                                       |
| <b>Terhart<br/>Datum 23.02.2015</b>                                                            | <b>Lauxen<br/>Datum 24.02.2015</b>                                                                              | <b>Datum</b>                            | <b>Wehling<br/>Datum 25.02.2015</b>                            |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat []<br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0634-01</b> | <b>Termin<br/>23.03.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Bezug**

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zw. Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße - vom 15.07.2013 (Drucksache Nr. B/15/2843-01)

## **Konsequenzen**

a) Finanzielle

keine ☒ [x]

Der Eugen-zur-Nieden-Ring (L 287) und die Klosterstraße sind vollständig ausgebaut bzw. fertiggestellt. Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 697 somit keine Herstellungskosten. Die jährlichen Unterhaltungskosten für die überplanten Straßenabschnitte sind bereits Bestandteil des laufenden Haushalts.

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

## **Begründung**

### **I. Änderung des Verfahrensgebietes**

Um die Übergänge zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124 zu optimieren, soll das Plangebiet u. a. im Bereich der Tirpitzstraße und der Eichelkampstraße geringfügig angepasst werden. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 18, und wird zukünftig wie folgt umgrenzt:

Östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 590, 612 und 603; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 603 und 612; am südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 602 abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 601; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 600; entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 600 bis zur östlichen Seite des Gebäudes Bahnhofstraße 57; östliche Seite des Gebäudes Bahnhofstraße 57; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 593, 596 und 594; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 439 und deren Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 594; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 594, 595, 592 und 575; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 576 und 578; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 590; abknickend zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 921, Flur 22; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 597 bis zur Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 70; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 70 und deren Verlängerung; westliche Seite der Tirpitzstraße; nach ca. 27,6 m am Grenzpunkt nach Osten abknickend; östliche Parallele von 2,8 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 495; nördliche Grenzen des Flurstücks Nr. 488; westliche Seite der Eichelkampstraße; rechtwinklig abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 550; Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 550 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 590; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 590.

Die aktualisierte Umgrenzung des Verfahrensgebietes ist auch der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0634-01</b> | <b>Termin<br/>23.03.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## II. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 15.07.2013 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zw. Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 01.08.2013 veröffentlicht worden.

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. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zw. Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße -

- in der Zeit vom 05.01.2015 – 19.01.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

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

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 15.07.2013 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.12.2014 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

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

### Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

**1. Industrie und Handelskammer zu Essen  
45117 Essen**

**2. Emschergenossenschaft  
Postfach 10 04 20  
45011 Essen**

Eine Kopie der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

## III. Planungsanlass und -ziele

Der Eugen-zur-Nieden-Ring (zwischen Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) und die Klosterstraße sind endgültig hergestellt. Der Grunderwerb der Straßenflächen ist abgeschlossen.

Der Ausbau der beiden Straßen ist teilweise abweichend von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 124 vom 21.07.1978 und Nr. 278 A vom 01.03.1996 erfolgt.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0634-01</b> | <b>Termin<br/>23.03.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zum Zwecke der rechtmäßigen Herstellung der Erschließungsanlagen Eugen-zur-Nieden-Ring (zwischen Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) und Klosterstraße sollen im Sinne des § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Straßenbegrenzungslinien und die festzusetzende öffentliche Verkehrsfläche an den vorhandenen Ausbau angepasst werden.

Um eine vollständige Überplanung der bisher in den Bebauungsplänen Nr. 124 und Nr. 278 A abweichend festgesetzten Straßenbegrenzungslinien zu gewährleisten, werden auch die Grundstücke im nordöstlichen Eckbereich Steinbrinkstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring sowie im nordwestlichen Eckbereich Bahnhofstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring in das Plangebiet einbezogen. Die Grundstücke sollen im Bebauungsplan Nr. 697 als Mischgebiet (MI) bzw. Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Für die Baugebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Damit soll dem Trading-Down-Effekt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Sterkrade) entgegengewirkt werden.

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z. B. Spielhallen, Wettbüros und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 697 wird im Wesentlichen folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien und öffentlichen Verkehrsflächen gemäß dem vorhandenen Ausbau.

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

#### **IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### **Zu II.1 Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen**

Seitens der IHK werden keine grundsätzlichen Einwände gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans vorgebracht. Sie weist jedoch darauf hin, dass sich im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld zahlreiche Unternehmen befinden, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Planung und Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bestehende Nutzungen, wie beispielsweise die Tipico-Wettannahmestelle an der Steinbrinkstraße, genießen Bestandsschutz.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Betriebe vorgenommen. Einschränkungen ergeben sich für die im Plangebiet und im Umfeld des Bebauungsplans vorhandenen Betriebe durch die geplanten Festsetzungen nicht.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0634-01</b> | <b>Termin<br/>23.03.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Der vorhandenen Tipico-Sportsbar mit Wettvermittlungsstelle (Steinbrinkstraße 246) wird, der Genehmigung entsprechend, ein passiver Bestandsschutz eingeräumt. Das heißt, dass bis zur Aufgabe des Betriebes die entsprechende Nutzung erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind bei Wahrung der Identität des Gebäudes weiterhin zulässig.

**Zu II.2. Emschergenossenschaft  
Postfach 10 04 20  
45011 Essen**

Die Emschergenossenschaft bittet, für den Teil des Hauptkanals Sterkrade, der innerhalb der privaten Grünfläche verläuft, ein Leitungsrecht (2,5 m links und rechts der Kanalachse) zu ihren Gunsten in den Bebauungsplan einzutragen und eine grundbuchrechtliche Sicherung vorzunehmen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Leitungsrecht wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in den Bebauungsplan eingetragen. Eine darüberhinausgehende grundbuchrechtliche Sicherung der Leitung ist durch die Planungsverwaltung beim Bereich 0-7 -Strategisches Immobilienmanagement- der Stadt Oberhausen beantragt worden.

#### **V. Weiterer Verfahrensablauf**

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

#### **VI. Kurzzusammenfassung**

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zw. Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße -.

Zum Zwecke der rechtmäßigen Herstellung der Erschließungsanlagen Eugen-zur-Nieden-Ring (zwischen Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) und Klosterstraße sollen im Sinne des § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Straßenbegrenzungslinien und die festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen an den vorhandenen Ausbau angepasst werden.

Um eine vollständige Überplanung der bisher in den Bebauungsplänen Nr. 124 und Nr. 278 A abweichend festgesetzten Straßenbegrenzungslinien zu gewährleisten, werden auch die Grundstücke im nordöstlichen Eckbereich Steinbrinkstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring sowie im nord-

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0634-01</b> | <b>Termin<br/>23.03.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

westlichen Eckbereich Bahnhofstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring in das Plangebiet einbezogen. Diese Grundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 697 als Mischgebiet (MI) bzw. Kerngebiet (MK) festgesetzt worden. Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sex-shops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sind innerhalb der Baugebiete nicht zulässig. Bestehende Betriebe, die den zukünftigen Festsetzungen widersprechen, genießen der Genehmigung entsprechend, Bestandsschutz.

## **Anlagen**

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 2 + 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.