

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0908-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
11.06.2015	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
16.06.2015	Planungsausschuss		V		
22.06.2015	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring
(zw. Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung den Stellungnahmen zu IV.A 1 und 2 stattzugeben;

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

- Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- den Bebauungsplan Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zw. Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße - in der Fassung vom 16.02.2015 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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), 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 19.12.2013 (GV.NRW.2013, S. 878).

Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek Datum 26.05.2015	Lauxen Datum 27.05.2015	Datum	Wehling Datum 28.05.2015
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0908-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 697 beigegefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 16.02.2015 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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0908-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zwischen Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße - vom 15.07.2013 (Drucksache Nr. B/15/2843-01)
- Beschluss zur Änderung des Verfahrensgebiets und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zwischen Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße - vom 23.03.2015 (Drucksache Nr. B/16/0634-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 697 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 18, und wird 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 Abgrenzung des Plangebietes ist auch dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0908-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

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, im nordwestlichen Eckbereich Bahnhofstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring und im Kurvenbereich des Eugen-zur-Nieden-Rings einbezogen. Die Grundstücke sollen im Bebauungsplan Nr. 697 als Mischgebiet (MI) bzw. Kerngebiet (MK) sowie private Grünflächen festgesetzt werden. Für die Baugebiete werden Lotteriede- 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. Bestehende Betriebe, die den zukünftigen Festsetzungen widersprechen, genießen, der Genehmigung entsprechend, Bestandsschutz.

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

III. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zw. Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße -

- in der Zeit vom 05.01.2015 - 19.01.2015 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0908-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

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

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.04.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 20.04.2015 bis 20.05.2015 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 697 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

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

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

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

Seitens der IHK werden keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0908-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

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

**Zu III.A2. 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. Der Antrag auf eine darüberhinausgehende grundbuchrechtliche Sicherung der Leitung wird zurzeit beim Bereich 0-7 -Strategisches Immobilienmanagement- der Stadt Oberhausen als derzeitige Eigentümerin bearbeitet.

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

V. 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. 697 rechtskräftig.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 697 - Eugen-zur-Nieden-Ring (zwischen Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße) / Klosterstraße - als Satzung.

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 nordwestlichen 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, Sexshops, 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0908-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

216

217 **Anlagen**

218

219 Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

220

221 Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

222

223 Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan

224

225 Die Anlage zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Schalltechnische Untersuchung vom
226 12.02.2015) wurde aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in
227 Papierform beigelegt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem kann
228 sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder
229 beim Fachbereich 5-1-30 - Bauleitplanverfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße
230 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

231

232

233