

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
01.09.2015	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
08.09.2015	Planungsausschuss	V			
14.09.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 680 B - Vestische Straße / Winkelstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,

- a) den Stellungnahmen zu V.1 und 2 stattzugeben;
- b) die Stellungnahme zu V.3 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 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).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 680 B - Vestische Straße / Winkelstraße - in der Fassung vom 01.04.2015 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 i. V. mit § 13 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit ökologische Stadtent- wicklung, -planung In Vertretung	Kämmerer	Oberbürgermeister o.V.i.A.
Terhart Datum 21.07.2015	Motschull Datum 23.07.2015	Datum	Tsalastras Datum 24.07.2015
* 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/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 680 B beigefügte Begründung in der Fassung vom 01.04.2015 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 i. V. mit § 13 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/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 680 - Vestische Straße / Winkelstraße - vom 19.03.2012 (Drucksache Nr. B/15/1908-01);
- Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A und B, zur Weiterführung des Teilbereichs B im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs B vom 18.05.2015 (Drucksache Nr. B/16/0778-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 B liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 469; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 91; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 91 und 518; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 518; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 608 und 607; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 507; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 507; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 449; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 449, 448 und 447; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 447; südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 78; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 78 bis zur nordöstlichen Seite der Vestischen Straße; nordöstliche Seite der Vestischen Straße; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 466; südwestliche Seite der Vestischen Straße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2012 sollte der Bebauungsplan Nr. 680 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da nach der Teilung des Bebauungsplans mit dem Teilbereich B lediglich der Bestand bestätigt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB damit nicht wesentlich geändert wird, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Der Rat der Stadt hat dies in seiner Sitzung am 18.05.2015 entsprechend beschlossen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde dabei von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Der Bebauungsplanentwurf hat aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Während dieser Frist konnten Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben (siehe auch Kapitel V).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

III. Planungsanlass und -ziele

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 ist der größte Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 680 B als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Heide eingestuft. Den Status als Nahversorgungszentrum hat das Oberverwaltungsgericht NRW am 15.02.2012 im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 601 - Fahnhorststraße / Richard-Wagner-Allee - jedoch aberkannt. Gründe waren u. a. die zu geringe Anzahl von Komplementärnutzungen (wie z. B. Dienstleistungen) sowie die zu kleine Verkaufsfläche des Netto-Marktes (Vestische Straße 113).

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als zentraler Versorgungsbereich, hat das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 B dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebietes ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Zurzeit wird dieses Angebot im Wesentlichen durch den Netto-Markt abgedeckt. Außerdem fungiert der Netto-Markt als Frequenzbringer, weil er Kunden anzieht, die im gleichen Einkaufsvorgang auch die anderen Geschäfte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 680 B aufsuchen (z. B. Metzgerei und Bäckerei).

Der Bebauungsplan Nr. 680 B soll eine qualitätsvolle Entwicklung der Nahversorgungssituation im Plangebiet gewährleisten. Mit dem südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 680 A wird auch eine Stärkung der Nahversorgungssituation durch Ausweisung von Entwicklungsflächen angestrebt.

Zur Wahrung der Wohnruhe der vorhandenen Wohnnutzung, aufgrund der prägenden Wirkung der an das Plangebiet grenzenden Kirchen und um eine qualitätsvolle Entwicklung des Nahversorgungsbereichs (Vermeidung eines Trading-Down-Effektes) zu gewährleisten, sollen Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu unter Berücksichtigung des Bestands ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z. B. Spielhallen 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit dem Bebauungsplan Nr. 680 B werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Stärkung der nahversorgungsrelevanten Strukturen durch Ausweisung eines Mischgebietes;
- Ausschluss von Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen, der Kirchen und der Nahversorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z. B. Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

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

IV. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Mischgebiet werden Lotterietriebe- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

V. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.06.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.07.2015 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 680 B mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)**
45117 Essen
3. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr

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

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben während der Offenlegungsfrist

Zu V.1 Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heide", sowie über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", alle im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne, befindet.

Außerdem liegt das Plangebiet über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Gottes Gnaden". Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Ferner liegt das o. g. Vorhaben über dem Bewilligungsfeld "Methost". Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist ihr nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte die o. g. Feldeseigentümerin (RAG AG) grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG ist im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurden von ihr nicht vorgebracht.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu V.2 Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)
45117 Essen**

Der IHK sind von den von ihr beteiligten Unternehmen keine Anregungen und Bedenken mitgeteilt worden. Sie weist nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses auf folgende Punkte hin:

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind in jedem Bauleitplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die spezifischen Belange einzelner Betriebe (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1, Rn 160).

Gemäß ihren Unterlagen befindet sich an der Winkelstraße 6 ein Betrieb für Schweißarbeiten (kein konstruktives Schweißen). Sofern am Standort lediglich Büroarbeiten ausgeführt werden, sieht sie keinen Konflikt mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Sofern jedoch tatsächlich Schweißarbeiten vor Ort durchgeführt werden, sollte am Standort ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen werden, da der Betriebsstandort unbedingt zu sichern ist.

Ebenso weist Sie 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 müssen planungsrechtlich weiterhin zulässig sein. Dies gilt auch für die im Plangebiet gelegene Spielhalle sowie die Lotto-Totto-Wettannahmestelle, die Bestandsschutz genießen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Betriebe vorgenommen. Aufgrund des Hinweises der IHK wurde das Grundstück Winkelstraße 6 nochmals eingehend in Augenschein genommen. Ebenso wurden die Genehmigungsakten für das Grundstück geprüft. Anhaltspunkte für die Existenz eines Schweißereibetriebs gibt es danach nicht. Insofern wird dort an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes festgehalten.

Einschränkungen ergeben sich für die im Plangebiet und im Umfeld des Bebauungsplans vorhandenen Betriebe durch die geplanten Festsetzungen nicht. Der vorhandenen Lotto-/Toto-Annahmestelle mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten (Vestische Straße 123) sowie die vorhandene Spielhalle (Vestische Straße 121) genießen der Genehmigung entsprechend passiven Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zur Aufgabe des Betriebes die entsprechende Nutzung erlaubt ist.

Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere das Ziel verfolgt, die vorhandenen Betriebe zu stärken sowie den Erhalt und die Förderung der Nahversorgungsstrukturen hin zu einem qualitätsvollen zentralen Versorgungsbereich zu gewährleisten.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu V.3 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr**

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH weist auf ihre vorhandenen Wasserleitungen im Bereich der umliegenden Straßen hin. Sie macht auch darauf aufmerksam, dass die Lage und Tiefe der in ihren Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Hausanschlussleitungen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Anschlussnehmer. Vor Beginn von Arbeiten sollte deshalb die Lage der Versorgungsleitungen durch einen Mitarbeiter der RWW vor Ort aufgezeigt werden.

Bei Baumaßnahmen ist ihre Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen im Bereich ihrer Anlagen unbedingt zu beachten.

Alle Kosten, die durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen oder durch das Vorhandensein von Kampfmitteln zukünftiger Trassenbereiche für ihre Leitungen entstehen, werden nicht durch sie getragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auswirkungen auf die Leitungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei eventuellen Straßenausbaumaßnahmen ist verpflichtend.

Der Hinweis bezüglich der Kosten durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

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

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 680 B rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 680 B - Vestische Straße / Winkelstraße - als Satzung.

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotteriede- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Bestehende Betriebe, die den zukünftigen Festsetzungen widersprechen, genießen, der Genehmigung entsprechend, Bestandsschutz.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen und sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1006-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

323

324 **Anlagen**

325

326 Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

327

328 Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

329

330 Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

331

332 Die umfangreichen Anlagen zur Begründung (Schalltechnische Untersuchung vom 03.12.2014 und
 333 Checkliste Klimaschutz) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushalts-
 334 konsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur
 335 Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“
 336 (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-30 - Bauleitplan-
 337 verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der
 338 Dienststunden eingesehen werden.

339

340