

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.09.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
08.09.2015	Planungsausschuss	V			
14.09.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,
 - a) die Stellungnahme zu V.5. teilweise abzulehnen;
 - b) die Stellungnahmen zu V.1. – 4. und V.6. – 9. 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).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 05.08.2015	Lauxenl Datum 05.08.2015	Datum	Wehling Datum 17.08.2015
* 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/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 - Neumühler Straße - in der Fassung vom 24.03.2015 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 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) sowie § 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).

- b) die der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 beigefügten Begründung in der Fassung vom 24.03.2015 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13 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).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 252, 1.Änderung - Neumühler Straße - vom 18.05.2015 (Drucksache Nr. B/16/0776-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23 und 24, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche und nordwestliche Grenze des Grundstücks Neumühler Straße Nr. 54, nordwestliche Grenze des Grundstücks Leuthenstraße Nr. 6, die Leuthenstraße überquerend zur südlichen Gebäudeseite des Gebäudes Leuthenstraße Nr. 12, südliche Gebäudeseite des Grundstücks Leuthenstraße Nr. 12, rückwärtige Grundstücksseiten der Häuser Neumühler Straße Nr. 46, 44, 42, 40, 38 und 36, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 491, Flur 24, nordwestliche Grenze des Grundstücks Preußenstraße Nr. 5, die Preußenstraße zur nordwestlichen Grenze des Grundstücks Neumühler Straße Nr. 30 überquerend, nordwestlichen Grenze des Grundstücks Neumühler Straße Nr. 30, südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nach ca. 30 m rechtwinklig abknickend zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 813, Flur 24, nach ca. 8 m in nördlicher Richtung der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1166, Flur 24, rechtwinklig abknickend zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1410, Flur 24, von diesem Punkt rechtwinklig abknickend zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1223, Flur 24, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1223, Flur 24, die Neumühler Straße zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1306, Flur 23, überquerend, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1306, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 402, 401, 398, 397 und 396, Flur 23, östliche Seite der Braunschweigstraße, nach ca. 25 m abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 593, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 593 und 1454, Flur 23, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 787, Flur 23, östliche Seite der Bayernstraße, abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 635, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 635 und 860, Flur 23, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 298, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 298, 640, 641 und 642, Flur 23, die Sachsenstraße zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 288, Flur 23, überquerend, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 288, 287, 224, 223 und 222, Flur 23, und deren Verlängerung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 958, Flur 23, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 958, Flur 23, (Württembergstraße), und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 503, Flur 24, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 503, Flur 24.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

II. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2012 wird der Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

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 Träger 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 § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

III. Planungsanlass und -ziele

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 252 - Neumühler Straße - vom 26.07.1991. Dieser setzt Mischgebiete und Verkehrsflächen fest. Bisher werden lediglich Spielhallen textlich ausgeschlossen und unzureichende textliche Festsetzungen zu Lärmimmissionen getroffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um eine textliche Regelung zu Vergnügungsstätten, (u.a. Wettbüros), Bordellen, bordellartige Nutzungen sowie Sexshops und -kinos erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Das Bezugsgebiet der 1. Änderung entspricht dabei unverändert dem ursprünglichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252.

Bei Realisierung der oben genannten Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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 oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. Daher sollen nicht nur Spielhallen und Wettbüros, sondern alle Arten von Vergnügungsstätten, Sexshops und -kinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist entlang der Neumühler Straße durch einen Geschäftsbesatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen, Handwerk und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen weist vom Kreuzungsbereich Neumühler Straße / Biefangstraße (Hotel, Restaurant) entlang der Neumühler Straße bis zur Bahnüberführung sowie den nördlichen Bereich der Mecklenburger Straße als zentralen Versorgungsbereich aus. Dieser Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Ausstattung des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide mit Einzelhandel ist allerdings seit 2007 rückläufig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ziel ist jedoch weiterhin die Versorgungsfunktion zu stärken und zu sichern. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation aufweisen oder den vorhandenen Trading-Down-Effekt verstärken, sollen deshalb ausgeschlossen werden. Das Hauptzentrum Sterkrade liegt der Neumühler Straße nach Osten folgend in etwa 500 m Entfernung vom westlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 252 eine Festsetzung zum Immissionsschutz, diese wird durch die 1. Änderung konkretisiert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros), Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Sexshops und -;kinos;
- Soweit aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, Umstellung der vorhandenen Festsetzungen auf aktuelle Rechtsgrundlagen.

IV. Städtebauliches Konzept

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 handelt es sich lediglich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 bleiben bestehen.

Geändert werden lediglich die Festsetzungen in Bezug auf die ausgeschlossenen Nutzungen zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts und zur Vermeidung eines Trading-Down-Effekts.

Folge eines Trading-Down-Effektes ist ein Imageverlust für den Standort des Mischgebiets sowie für die umliegenden Bereiche. Dieser Imageverlust führt regelmäßig zu einer schwierigen Nachvermietung bestehender Immobilien, da eine positive Adressbildung, die für die weitere Entwicklung des Plangebiets und der umliegenden Bereiche im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung Bedingung ist, unmöglich gemacht wird.

Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts.

Außerdem werden mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie der Bordelle und bordellartigen Betriebe auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets und der angrenzenden wohnbaulich genutzten Gebiete vermieden. So handelt es sich bei diesen ausgeschlossenen Betrieben überwiegend um Nutzungsarten, die die Wohnruhe erfahrungsgemäß empfindlich stören (insbesondere auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Wochenenden).

Des Weiteren wird durch den Ausschluss der genannten Nutzungen den regelmäßig zu beobachtenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität und des Stadt- und Straßenbilds sowie den zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen entgegengewirkt.

Ferner werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz konkretisiert.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

V. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 03.06.2015 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 10.06.2015 einschließlich hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 – Neumühler Straße – 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:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund**
2. **Bezirksregierung Arnsberg
Abt. Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
3. **Emschergenossenschaft
Postfach 101161
45011 Essen**
4. **Energieversorgung Oberhausen
Postfach 100420
46004 Oberhausen**
5. **PLEdoc GmbH
Postfach 120255
45312 Essen**
6. **Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 501740
50977 Köln**
7. **RWW Mülheim
Postfach 101663
45466 Mülheim an der Ruhr**
8. **Westnetz GmbH
DRW-S-LK-TM
Florianstraße 15 – 21
44139 Dortmund**
9. **Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen:

**Zu V.1. Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund**

Im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen für Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen derzeit nicht vor.

Die Amprion GmbH geht davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen sind die zuständigen Unternehmen im Rahmen der Offenlage beteiligt worden.

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

**Zu V.2. Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 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 Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Methost“ befindet.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Inhaberin der Erlaubnis „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach dem Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAVKat) der Bezirksregierung Arnsberg ist für den östlichen Rand des o.a. Plangebietes zurzeit folgende Altlast-Verdachts-Fläche vorsorglich nachrichtlich verzeichnet:

Sterkrade 1/2-Osterfeld 1/3 / Kohleveredelung, Gasrohrleitung / BAVKat Nr. 4407-S-029

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Für diese Fläche endete die Bergaufsicht im Januar 1976. Im Katalog bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen zu der Verdachtsfläche hauptsächlich topographische Darstellungen vor. Konkrete Angaben über die nach den bergbaulichen Tätigkeiten stattgefundenen Folgenutzungen oder über sonst durchgeführte Maßnahmen im Bereich der vorsorglich im o.a. Katalog aufgenommenen Verdachtsfläche liegen nicht vor. Aufgrund der Unterlagensituation kann nicht beurteilt werden, ob und ggf. in welchem Ausmaß auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen in den entsprechenden Bereichen bestehen. Mit dem Enden der Bergaufsicht ging die ordnungsbehördliche Zuständigkeit auf die Stadt Oberhausen als Untere Bodenschutzbehörde und als Sonderordnungsbehörde über. Möglicherweise liegen Ihnen zu den umweltrelevanten Gegebenheiten in der o. a. Altlast-Verdachtsfläche und deren eventuellen Einwirkungsbereichen aktuelle Informationen vor.

Es ist nach den derzeit vorliegenden Unterlagen kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, auch den o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die A-TEC Anlagentechnik GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden.

Die RAG Aktiengesellschaft und die A-TEC Anlagentechnik GmbH haben keine Stellungnahme vorgebracht.

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

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Die von der Bezirksregierung Arnsberg benannten Verdachtsflächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen bekannt, und wurden in der Vorprüfung berücksichtigt. Von einer altlastenbezogenen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist nicht auszugehen.

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

**Zu V.3. Emschergenossenschaft
Postfach 101161
45011 Essen**

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 bestehen von seiten der Emschergenossenschaft keine Bedenken.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Bezüglich der Entwässerung und Entflechtung des Gebietes sind die Planungen der Stadt Oberhausen und der Emschergenossenschaft miteinander abzustimmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Planungsleistungen zur Entflechtung werden aktuell von der Emschergenossenschaft erbracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Emschergenossenschaft werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen im Planbereich berücksichtigt.

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

**Zu V.4. Energieversorgung Oberhausen
Postfach 100420
46004 Oberhausen**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung.

Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z. Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst irgendwie beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Energieversorgung Oberhausen AG werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen im Planbereich berücksichtigt, da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen handelt.

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

**Zu V.5. PLEdoc GmbH
Postfach 120255
45312 Essen**

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 wurden gesichtet. In dem beiliegenden Bebauungsplan wurde der Verlauf der dort verlaufenden Ferngasleitung graphisch übernommen, die Schutzstreifenbegrenzungslinien gestrichelt dargestellt und Leitungskenndaten ergänzt. Außerdem wurde die geplante Umlegungstrasse der Ferngasleitung in diesen Plan in blauer Farbe eingezeichnet. Die Ferngasleitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse).

Der Verlauf der Ferngasleitung ist anhand der beigegeführten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 ist niedergeschrieben, dass sich die Änderung ausschließlich auf die textlichen Regelungen bezieht. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert. Die Pledoc GmbH erhebt gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 keine grundsätzlichen Einwände.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Darüber hinaus teilt die Pledoc GmbH mit, dass innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 252 keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beschriebene Ferngasleitung verläuft jenseits der östlichen Plangebietsgrenze und liegt somit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung. Daher ist eine nachrichtliche Übernahme des betroffenen Schutzstreifens nicht erforderlich, zumal es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 nur um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen handelt, die sich auf die Zulässigkeit von Nutzungen bezieht.

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

Zu V.6. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 501740
50977 Köln

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 werden weder vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH betroffen.

Falls für die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Maßnahmen ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen vorhandener Leitungen stattfindet. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bittet die Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH um erneute Beteiligung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 handelt es sich um Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nutzungen. Eine größere bauliche Ausnutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht begründet. Ausgleichsmaßnahmen werden daher durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

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

Zu V.7. RWW Mülheim
Postfach 101663
45466 Mülheim an der Ruhr

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen wurde übermittelt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in Versorgungsgebiet der RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft) Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer.

Planunterlagen hierüber liegen nicht vor, die Anschlüsse können aber beim Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, nach Terminvereinbarung in der Örtlichkeit angezeigt werden. Die RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen der RWW unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt der Stadt Oberhausen vor.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten und das Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. Die RWW wird keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Im Falle von erforderlichen Leitungsverlegungen sollten notwendigen Untersuchungen bereits erfolgt sein. Alle Kosten, die aus dem Vorhandensein von Altlasten bzw. Bodenverunreinigung und Kampfmitteln resultieren, werden nicht von der RWW übernommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 handelt es sich um Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nutzungen. Eine Änderung der baulichen Nutzung in Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 252 wird durch die 1. Änderung nicht begründet. Die Hinweise der RWW werden jedoch zur Kenntnis genommen.

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

**Zu V.8. Westnetz GmbH
DRW-S-LK-TM
Florianstraße 15 – 21
44139 Dortmund**

Im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Ebenso liegen keine Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von der Westnetz GmbH betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Die Westnetz GmbH geht davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen sind die zuständigen Unternehmen im Rahmen der Offenlage beteiligt worden.

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

**Zu V.9. Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)
45117 Essen**

Seitens der IHK werden keine grundsätzlichen Einwände gegen den Entwurf 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 müssen planungsrechtlich weiterhin zulässig sein.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Betriebe vorgenommen. Alle im Plangebiet vorhandenen Betriebe sind weiterhin im festgesetzten Mischgebiet zulässig. Einschränkungen ergeben sich auch für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandenen Betriebe durch die geplanten Festsetzungen nicht.

Mit dem Bebauungsplan wird gerade das Ziel verfolgt, die vorhandenen Betriebe zu stärken sowie den Erhalt und die Förderung eines qualitativ hochwertigen zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten.

Die Verwaltung empfiehlt 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 als Satzung.

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 252 - Neumühler Straße - vom 26.07.1991. Dieser setzt Mischgebiete und Verkehrsflächen fest. Bislang werden lediglich Spielhallen textlich ausgeschlossen und unzureichende textliche Festsetzungen zu Lärmimmissionen getroffen.

Mit der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 252 sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um textliche Regelungen zu Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros, zu Bordellen und bordellartigen Nutzungen sowie zu sonstigen Nutzungen, die einen Trading-Down-Effekt verstärken können, erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planungen werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 252 eine Festsetzung zum Immissionsschutz, diese wird durch die 1. Änderung konkretisiert.

Das Bezugsgebiet der 1. Änderung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Darstellung des Bebauungsplanes

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

538

539 Die umfangreichen Anlage zur Begründung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
540 Nr. 252, 1. Änderung vom 28.01.2015) wird aus Kostengründen und damit als Beitrag zur
541 Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegt aber während der Sitzung zur
542 Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über „Bauleitplanung online“
543 (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-30 - Bauleit-
544 planverfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der
545 Dienststunden eingesehen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlage bereits
546 Bestandteil dieser Vorlage.

547

548