

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

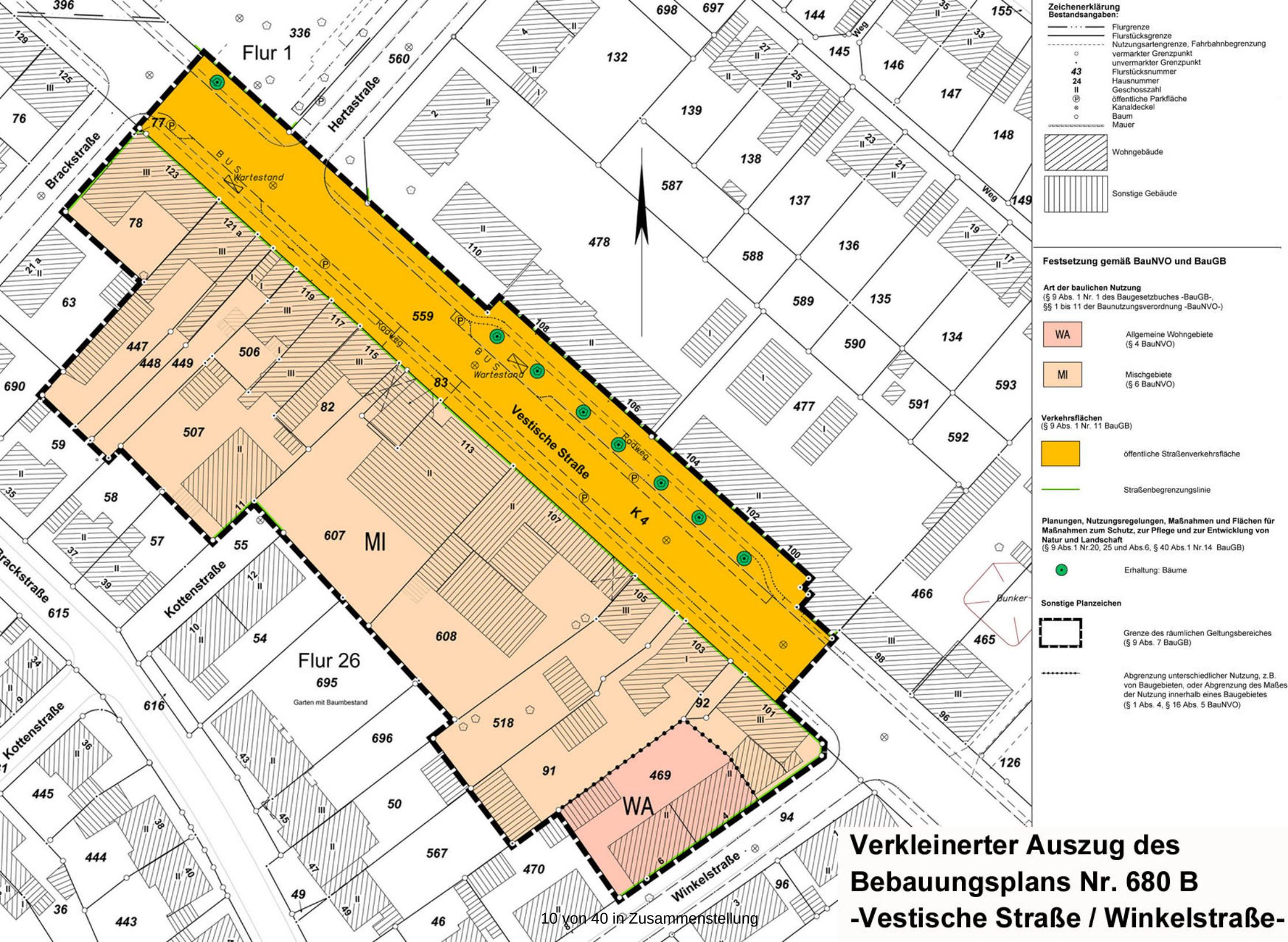
330 Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

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 beigefügt. 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



5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
UDB			
Eingang: 26. JUNI 2015			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Eing: 26. JUNI 2015
Dezernat.....

Datum: 22. Juni 2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-377
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Baginski
julia.baginski@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des BP Nr. 680 B

-Vestische Straße/ Winkelstraße-

Ihr Schreiben vom 01.06.2015

-5-1-30/Ob -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das o. a. Plangebiet befindet sich 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. Außerdem liegt das Plangebiet über dem bereits erloschenen, aus 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.

Hauptsitz:

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei

der Helaba:

IBAN:

DE27 3005 0000 0004 0080 17

BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:

DE123878675

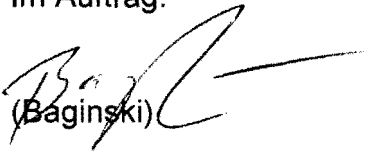
Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.



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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:


(Baginski)



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Oberstraß
46042 Oberhausen

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 0201.1892-0
Fax 0201.207866

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33XXX

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanent-
wurf Nr. 680 B – Vestische Straße / Winkelstraße**

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

von den von der Planung möglicherweise betroffenen Unternehmen sind uns im Beteiligungszeltraum zur Auslage des Bebauungsplanentwurfs keine Anregungen und Bedenken mitgeteilt worden. Seitens der IHK zu Essen weisen wir 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 unserer Unterlagen befindet sich an der Winkelstraße 6 ein Betrieb für Schweißarbeiten (kein konstruktives Schweißen). Sofern am Standort lediglich Büroarbeiten ausgeführt werden, sehen wir 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 weisen wir 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 bleiben. Dies gilt auch für die im Plangebiet gelegene Spielhalle sowie die Lotto-Totto-Wettannahmestelle, die Bestandschutz genießen.

Datum
09.07.2015

Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-1-30/Ob

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



2/2

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.



Daniel Kleineicken
Referent Raumordnung und Verkehrsinfrastruktur

2/2



RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Detlef Oberstraß
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-30/Ob
Ihre Nachricht	vom 1.6.2015
Unsere Zeichen	RN15-39303674/Uef
Name	Detlev Klumbis
Telefon	0208 4433 427
Telefax	0208 4433 445
E-Mail	detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 29. Juni 2015

Bebauungsplan Nr. 680 B - Vestische Straße/Winkelstraße

Sehr geehrter Herr Oberstraß, sehr geehrte Damen und Herren,

gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

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

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der oben aufgeführten Telefonnummer.

Freundliche Grüße

Anlage
Planunterlagen

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i.V. Jürgen Erbel

i.V. Detlev Klumbis



RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

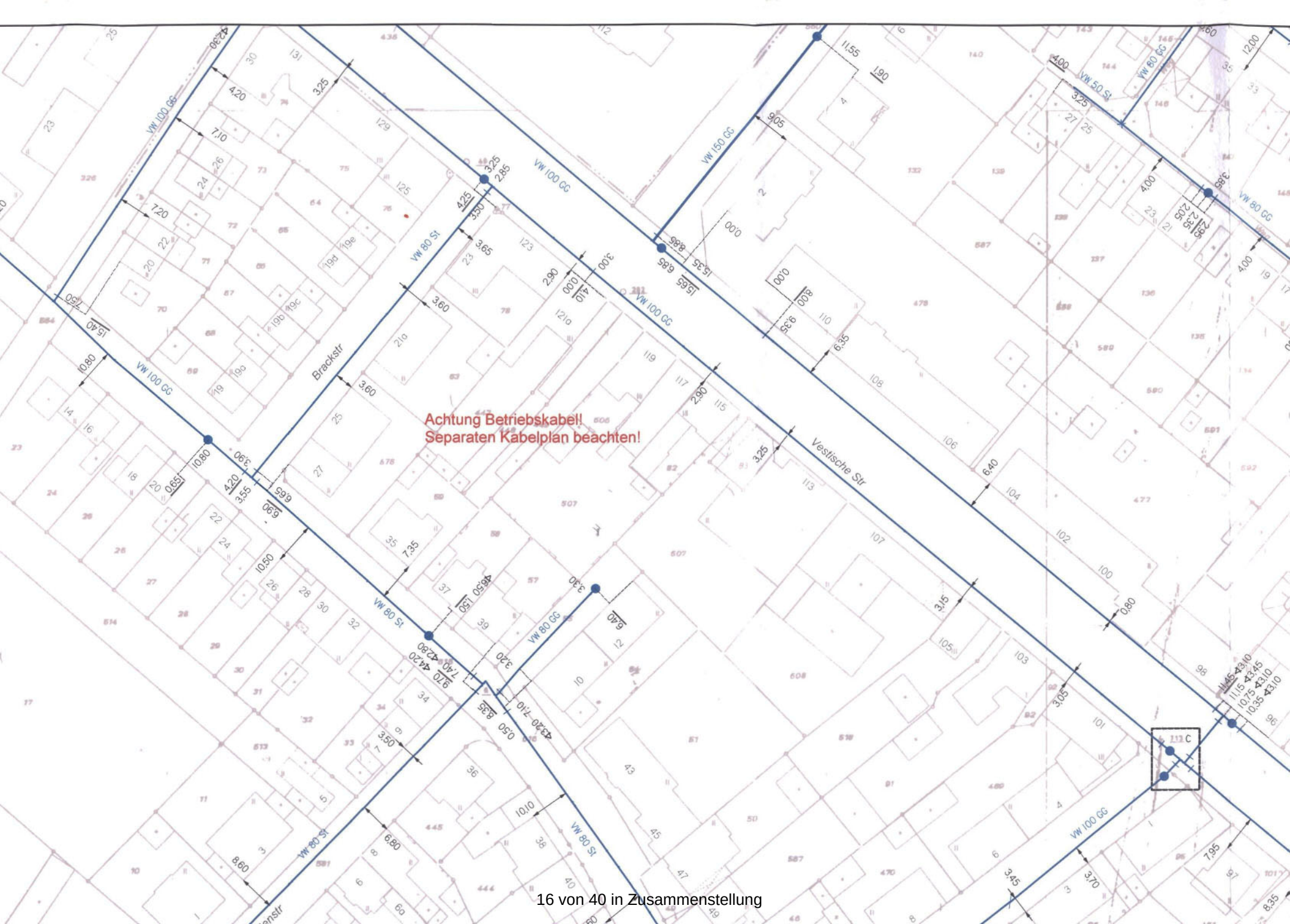
Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

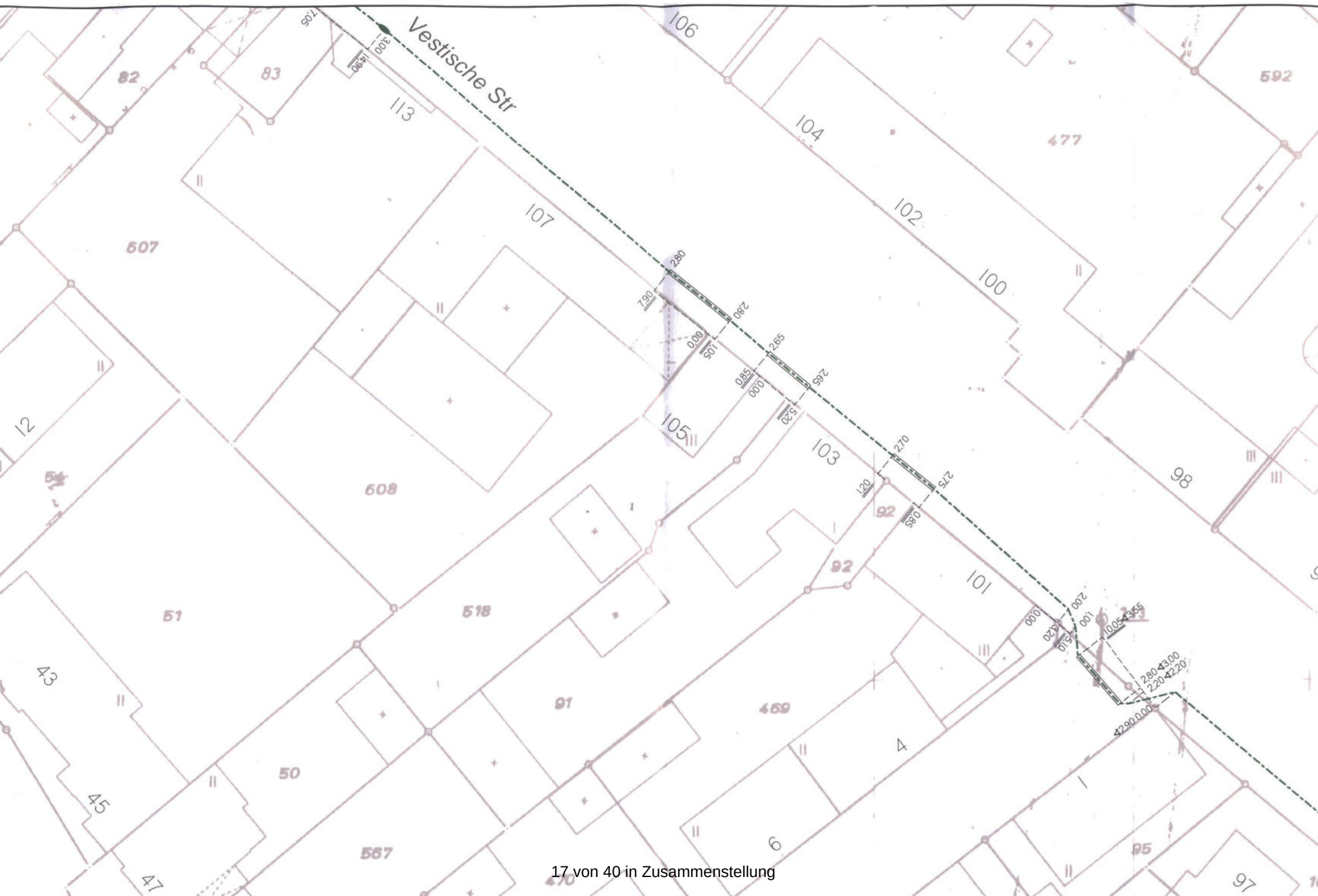
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500
IBAN DE63 3624 0045 0763
7655 00

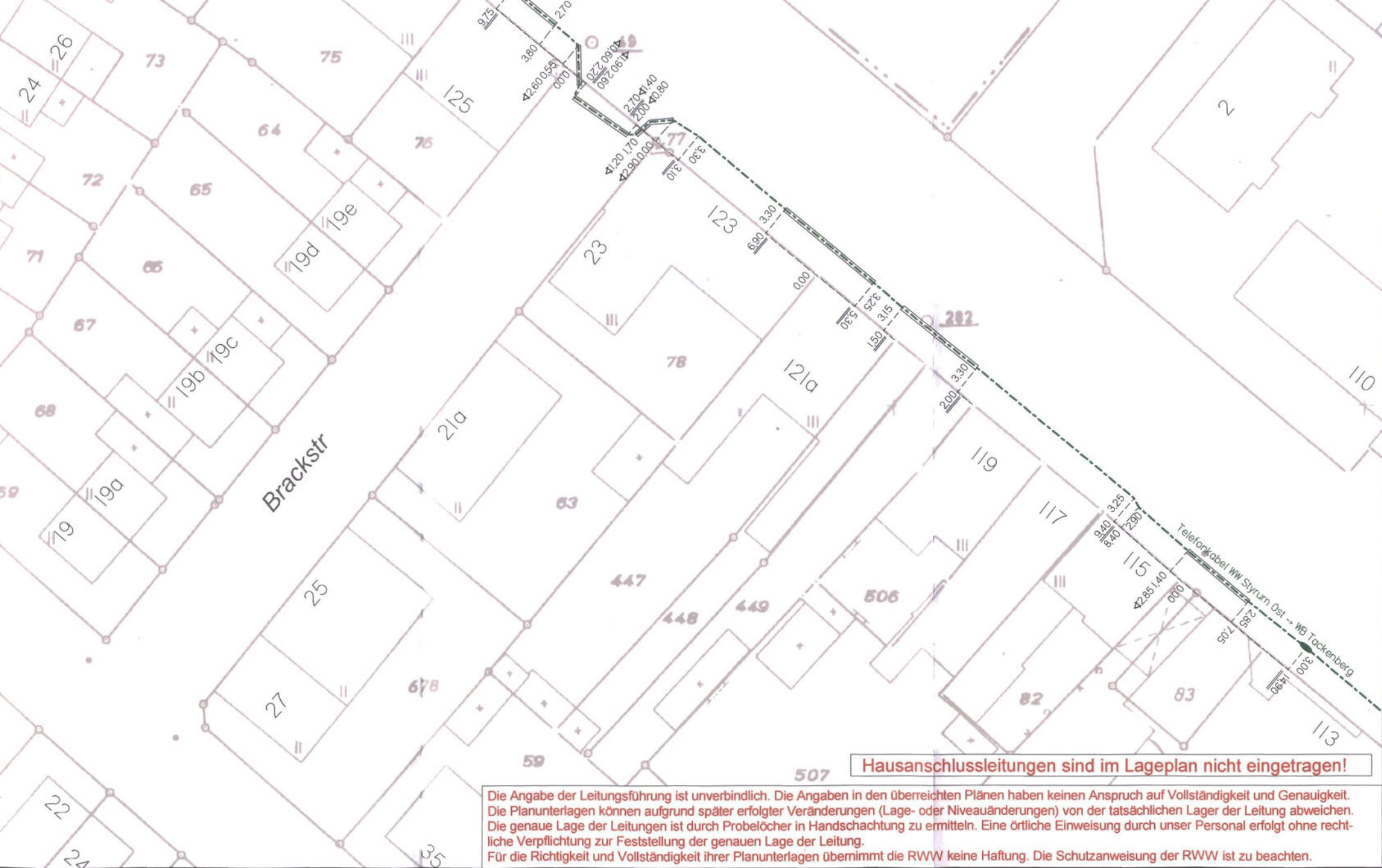
BIC (SWIFT-Code):
COBADE33
Gläubiger-ID:
DE572200060075282

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

VORWEG GEHEN







5-1985

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 680 B -Vestische Straße / Winkelstraße-

in

Oberhausen - Osterfeld

gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Bestandssituation
3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
4. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB / Prüfung der Voraussetzungen
5. Bisheriges und weiteres Verfahren

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)
3. Landschaftsplan
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

C Städtebauliches Konzept

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
5. Verkehr
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 5.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines
2. Kompensationsmaßnahmen
3. Planungsrelevante Arten
4. Belange des Bodenschutzes
5. Belange des Immissionsschutzes
6. Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB)

F Wasserwirtschaftliche Belange

G Kennzeichnung und Hinweise

H Bodenordnung

I Familienfreundlichkeit

J Nachhaltigkeit der Planung

K Kosten

L Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

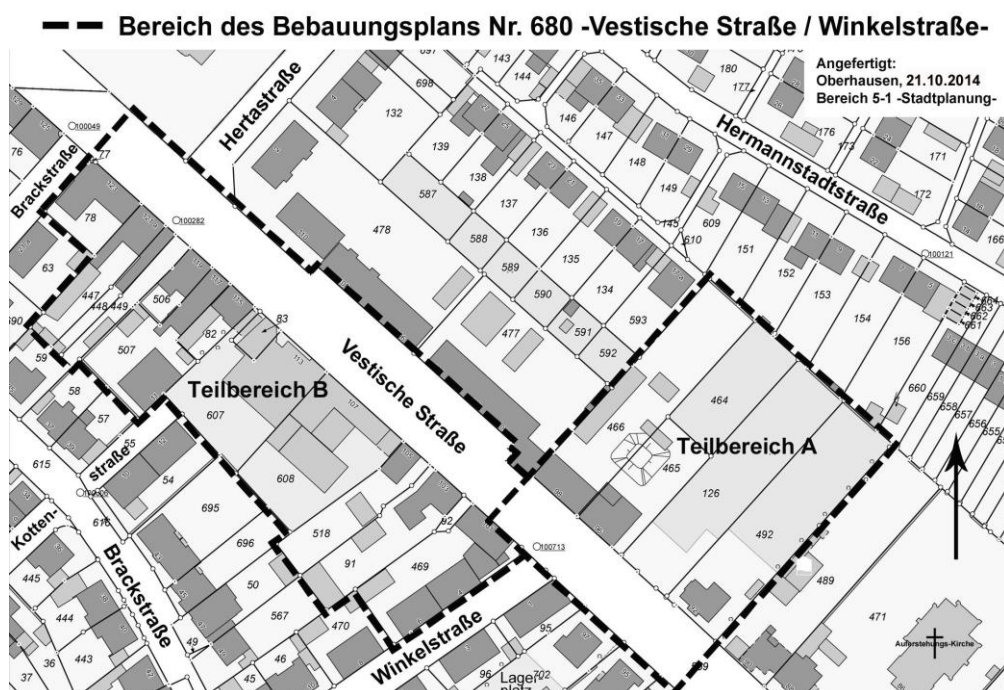
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und wird wie laut Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2012 wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Vestischen Straße; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 466; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 466, 464, 126 und 492; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 492; diese verlängert bis zur südwestlichen Seite der Vestischen Straße; südwestliche Seite der Vestischen Straße; 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.

Gliederung des Plangebietes (Teilbereiche A und B)

Das Plangebiet wird nunmehr in 2 Teilbereiche (A + B) gegliedert. Der Teilbereich 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.



2. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in dem für die Nahversorgung der Bevölkerung relevanten Bereich von Osterfeld-Heide. Es ist im Wesentlichen durch einen Geschäftsbesatz und durch Wohnnutzungen in überwiegend dreigeschossiger Bauweise gekennzeichnet. Die Angebotsschwerpunkte der Geschäfte liegen im kurzfristigen Bedarfsbereich. Als größter Betrieb existiert der Netto-Markt mit 440 m² Verkaufsfläche, der jedoch suboptimale Standortrahmenbedingungen aufweist (kleiner Parkplatz, geringe Verkaufsfläche).

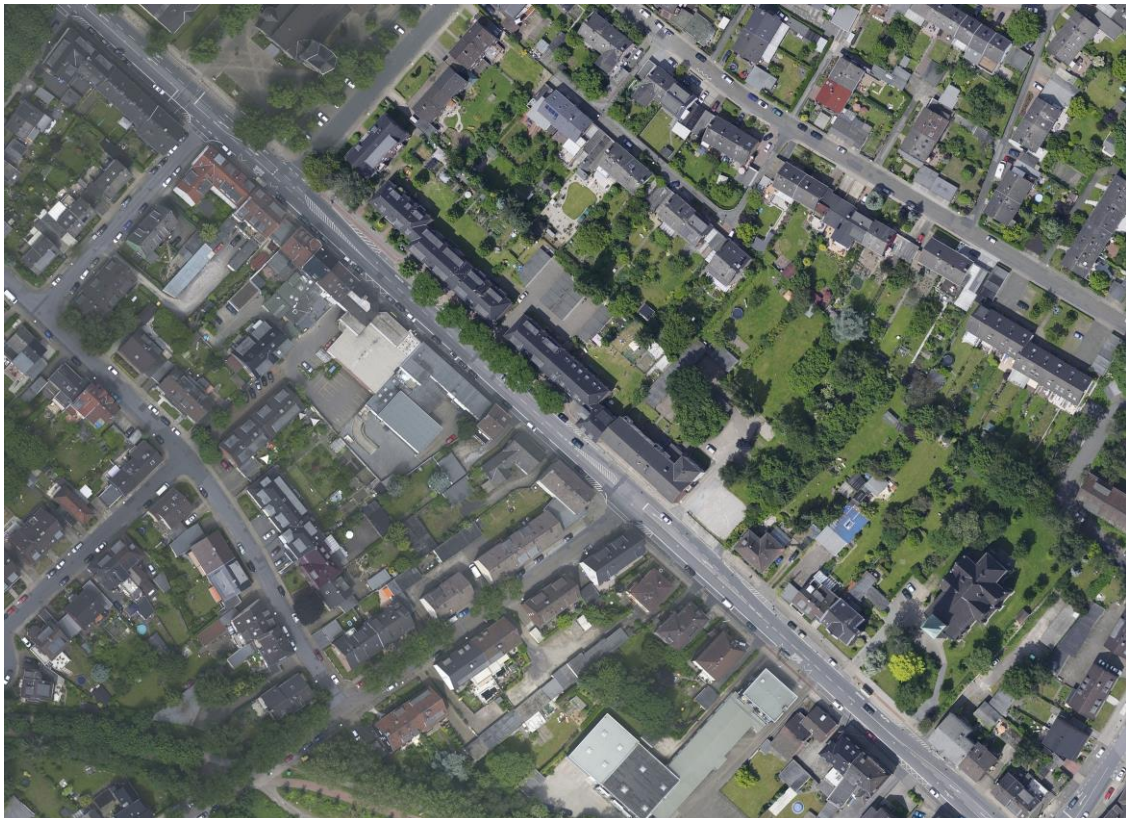
Weiterhin sind folgende Betriebe ansässig:

Eine Postagentur und ein Reisebüro mit einer Lotto-/Toto-Annahmestelle, ein Schnellimbiss, eine Spielhalle, ein Sonnenstudio, zwei Pizzerien, ein Fotostudio und ein Friseurgeschäft.

Der Einzelhandelsbesatz ist mit den vorhandenen Betrieben als schwach entwickelt einzustufen. Dennoch handelt es sich um eine gewachsene Nahversorgungsstruktur, bei der sich die unterschiedlichen Betriebe in ihrem Angebot weitgehend ergänzen, wodurch wiederum verschiedene Bedarfsaspekte der Nahversorgung abgedeckt werden können.

Im näheren Umfeld grenzt im Südwesten und Nordosten weitgehend zweigeschossige Wohnbebauung an. Südöstlich befinden sich eine dreigeschossige Wohnbebauung und eine Apotheke mit Arztpraxis (Bereich des Bebauungsplans Nr. 680 A). Außerdem ist hier eine größere Freifläche, die im Bereich der Vestischen Straße als Stellplatzfläche genutzt wird. Im nördlichen Eckbereich Vestische Straße / Hertastraße und im Südosten des Plangebietes prägen außerdem Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen das Umfeld des Plangebietes.

Das Nebenzentrum Osterfeld liegt der Vestischen Straße nach Südosten folgend in knapp 800 m Entfernung. Das Hauptzentrum Sterkrade befindet sich ca. 2.000 m der Vestischen Straße nach Nordwesten folgend entfernt.



Luftbild aus 2012

3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

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.

Im Einzelnen verfolgt der Bebauungsplan Nr. 680 B folgende Hauptplanungsziele:

- 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.

4. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB / Prüfung der Voraussetzungen

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 nunmehr das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Nach Prüfung der Unteren Landschaftsbehörde werden mit dem Bebauungsplan Nr. 680 B keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenfalls nach Prüfung der Unteren Landschaftsbehörde, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind somit auch in dieser Hinsicht gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Der Bebauungsplanentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird auch 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

5. Bisheriges und weiteres Verfahren

Am 19.03.2012 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 680 gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgt am 16.04.2012.

Nunmehr wird das Plangebiet in 2 Teilbereiche (A + B) gegliedert und der Teilbereich B im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (siehe auch Kapitel A 4) weitergeführt.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 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.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. D. h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Landesentwicklungsplan

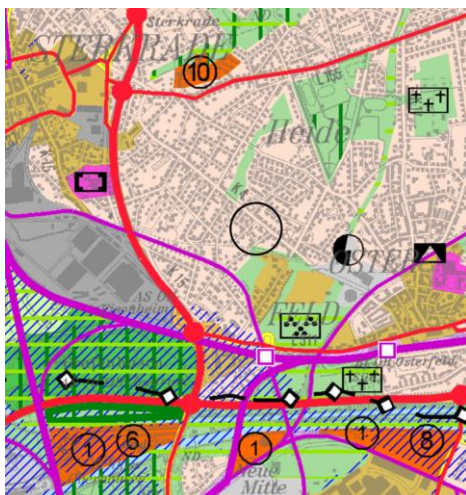
Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 B keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Zu dem Entwurf des neuen LEP NRW wurden in der Zeit vom 30.08.2013 bis zum 28.02.2014 die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beteiligt.

Der zeichnerische Teil des LEP-Entwurfs vom 25.06.2013 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

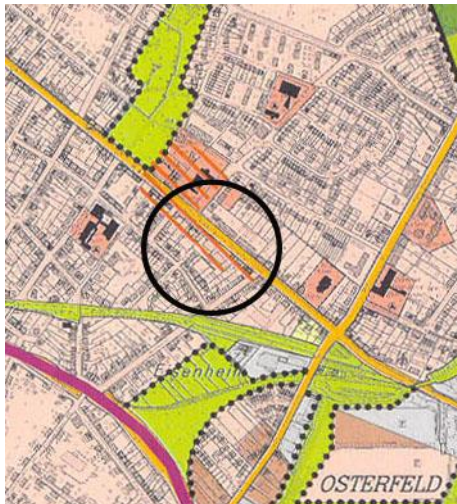
Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans 680 B folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Das im Bebauungsplan Nr. 680 B geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) und die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sind aus dem RFNP entwickelt. Gleiches gilt für das vorgesehene Mischgebiet (MI). Das Mischgebiet liegt mit ca. 0,79 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. MI ist aus W/ASB im Einzelfall im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung entwickelbar. Die Fläche, aus der entwickelt wird, stellt sich als größerer W/ASB-Zusammenhang dar, der sowohl in Funktion als auch Wertigkeit in der Substanz gewahrt bleibt. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung ist insgesamt nicht absehbar.

Der Bebauungsplan Nr. 680 B ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der Plan „Flächennutzung“ folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche
- Nahversorgungszentrum
- Hauptverkehrsstraße

Im Maßnahmenplan sind keine Maßnahmen dargestellt.

Das Plangebiet soll zukünftig weitgehend als Mischgebiet ausgewiesen werden, um vorhandene Nahversorgungsstrukturen zu stärken und zu entwickeln. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die bisherige Wohnbauflächendarstellung des Stadtentwicklungskonzeptes durch ein Mischgebiet (MI) teilträumlich zu konkretisieren. Hierdurch wird insbesondere dem für Osterfeld vorgegebenen stadtteilbezogenen Ziel der Sicherung der Nahversorgung entsprochen.

Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Darstellungen entsprechend berücksichtigt.

3. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 680 B befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Gebiet zählt zurzeit zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dabei hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Umgebungsbebauung.

C 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 Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den Grundstücksteil Winkelstraße 4 + 6 wird in Anlehnung an den Bestand ein Allgemeines Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Folgende nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzungen A 1 + 2):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Nutzungen sind an dieser Stelle im Stadtgebiet städtebaulich unerwünscht, da hier eine Wohnbaustruktur vorherrscht, die mit den ausgeschlossenen Nutzungen nicht korrespondieren würde. Des Weiteren bieten sich für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ohnehin keine Möglichkeiten einer wirtschaftlich sinnvollen Ansiedelung aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderungen, der Erschließung und der Emissionswirkung.

Mit der Festsetzung wird auch dem Bedürfnis der Bewohner nach ruhigen Wohnstandorten Rechnung getragen.

1.2 Mischgebiet (MI)

Die Grundstücke Vestische Straße 101 – 123 und Kottenstraße 11 werden als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Festsetzung als Mischgebiet soll einerseits den Bestand bestätigen und andererseits der Förderung eines qualitätsvollen Nahversorgungsbereichs mit gewissen Entwicklungsmöglichkeiten und der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen verdrängen, dienen.

Für das Mischgebiet sieht der Bebauungsplan Nr. 680 B deshalb textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Lotterie- und Wettannahmestellen

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe zu c)). Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 4 ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Lotterie- und/oder Wettannahmestellen in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelsangebot (z. B. in Sportbars, Ladengeschäft o. ä.) soweit sie nicht ohnehin als Wettbüro (Vergnügungsstätte) einzustufen sind. Da innerhalb des Bebauungsplans (Vestische Straße 123) bereits eine Lotto-/Toto-Aannahmestelle mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten vorhanden ist, wird derzeit kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen. Die bestehende Lotterie- und Wettannahmestelle im Plangebiet besitzt passiven Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zur Aufgabe des Betriebes die Nutzung entsprechend der Genehmigung erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig. Nach Aufgabe des Betriebes richtet sich die dann zulässige Nutzung nach dem Bebauungsplan Nr. 680 B unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen.

b) Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Im Mischgebiet sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (siehe textliche Festsetzungen A 5 und 6), da es sich um einen bereits vollständig überbauten Innenbereich handelt, dessen gewerbliche Bestandteile überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden sollen.

c) Ausschluss von Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

Als Sexshops gelten Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und Erotiks Sortiment (u. a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous).

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen u. a.:

- Nachtlokale jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swingerclubs, Sexkinos, Video-Peep-Shows, Flatrate-Bordelle,
- AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros und
- (Tanz-)Diskotheken.

Zu den Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gehören im Wesentlichen:

- Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs u. ä. Betriebe sowie die Wohnungsprostitution.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und den typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten und werden deshalb textlich ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen A 3, 4, 7 und 8).

Unter Trading-Down-Effekten wird dabei die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betrieben mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (wie z.B. Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Daraus entsteht ein Verdrängungseffekt von gewerblichen- oder Handelsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditeerwartung.

Folge 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.

Außerdem werden mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie u. a. der Bordelle und bordellartigen Betriebe auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets und des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets 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.

Gegen die Zulassung der o. g. Betriebe spricht auch die Nähe des Plangebiets zu den auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Kirchen (St. Josefkirche, Vestische Straße 112 und die ev. Auferstehungskirche, Vestische Straße 86).

Insbesondere die St. Josefkirche bildet mit dem ihr vorgelagerten, baumbestandenen Platz einen zusammenhängenden Bereich, in dem der Platz als ein dem Kirchengebäude und seiner Nutzung zugeordnetes „Umfeld“ in Erscheinung tritt. Dies hat zur Folge, dass der „kirchliche Bereich“ und zumindest der nordwestliche Teil des Plangebiets auch bei Berücksichtigung der dazwischenliegenden Vestischen Straße dicht nebeneinander liegen. Bei einer derartigen Nähe eines gegenüber Beeinträchtigungen durch o. g. Nutzungen schutzbedürftigen Bereichs wird von den geplanten textlichen Ausschlüssen (A 3, 4, 7 und 8) keine Ausnahme gemacht. Aus diesem Grund wird auch der der St. Josefkirche gegenüberliegenden Spielhalle (Vestische Straße 121 a) lediglich ein passiver Bestandschutz eingeräumt. Das heißt, dass bis zur Aufgabe der Nutzung (Betriebsaufgabe) die Nutzung als Spielhalle, entsprechend der Genehmigung, erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig. Nach Aufgabe des Betriebes richtet sich die dann zulässige Nutzung nach dem Bebauungsplan Nr. 680 B unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen.

Nach Aufgabe der Spielhalle könnte eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungen, oder eine Wohnnutzung innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur nach den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden. Auch eine entsprechende Neubebauung des Grundstücks wäre möglich.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem öffentlichen Interesse (Allgemeinwohl) gegenüber dem privaten Interesse der Eigentümer (wirtschaftliche adäquate Nutzung des Grundstücks) ein höheres Gewicht eingeräumt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, soll das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat einen hohen Anteil an der erlebten städtebaulichen Qualität im Stadtraum. Im Umkehrschluss kann die Abwesenheit von stadtgestalterischer Qualität zu einer negativen Wahrnehmung des öffentlichen Raums und damit zur Bildung und Verfestigung eines negativen Images desselbigen beitragen.

Besonders in Gebieten, in denen bereits durch die vorhandene Nutzungsstruktur ein Trading-down-Effekt zu befürchten bzw. zu beobachten ist, ist gleichzeitig auch eine wenig qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Räume zu beobachten. Hierzu beitragen können unter anderem vollständig zugeklebte Fensterfronten, wie sie z. B. häufig bei Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zu beobachten sind, oder unangemessene, überdimensionierte Werbeanlagen, die in keinem Verhältnis zu der umgebenden Bebauungsstruktur bzw. zu bereits vorhandenen, in das städtebauliche Umfeld integrierten Werbeanlagen stehen.

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten (siehe Kapitel D 1) kann somit auch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und damit zu einer Vermeidung eines Trading-down-Effekts beitragen. Aus diesen Gründen werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NW Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen B 1-5).

Diese Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich im Besonderen auf die Ausgestaltung und Dimensionierung von Werbeanlagen und flächige Abdeckungen von Schaufenstern. Ziel dieser Festsetzungen ist es, wie oben beschrieben, eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums sicherzustellen und in Verbindung mit den festgesetzten Ausschlüssen von bestimmten Nutzungen und Nutzungsarten dem Trading-down-Effekt entgegen zu wirken. Vorhandene Werbeanlagen und Abdeckungen von Schaufenstern genießen Bestandsschutz. Diesbezüglich wird auf die im Rahmen der Bestandsaufnahme erstellte Fotodokumentation verwiesen.

5. Verkehr

5.1 Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind über die als Kreisstraße 4 klassifizierte Vestische Straße gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Im Weiteren ist über die Fahnhorststraße und die Werthfeldstraße in etwa 1 km Entfernung die Anschlussstelle Oberhausen-Eisenheim der Bundesautobahn A 516 erreichbar.

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der mit dem Bebauungsplan überplante Teilbereich der Vestischen Straße wird gemäß seiner Funktion und entsprechend dem Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die sich innerhalb der Verkehrsfläche befindlichen 8 Bäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung C 1).

5.3 Ruhender Verkehr

Weitergehende Festsetzungen zum ruhenden Verkehr werden nicht getroffen, da im Plangebiet gegenüber dem Bestand keine verkehrserzeugenden Nutzungsarten hinzutreten. Stellplätze sind wie bisher auch auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der Vestischen Straße.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Bebauungsplangebiet ist über die unmittelbar im Plangebiet an der Vestischen Straße gelegenen Bushaltestelle „Heidekirche“ (Linien 954 und 956) sowie in einer Entfernung von ca. 400 m über die Haltestelle „Eisenheim“ (Linien SB 90, SB 98 und 960 sowie die Straßenbahn 112) gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines

Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 680 B im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, 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, abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Auch die Übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden.

2. Kompensationsmaßnahmen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Der Bebauungsplan bestätigt lediglich den Bestand. Der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird nicht geändert. Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB sind somit nicht erforderlich.

3. Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Planung nicht betroffen.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte (z. B. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro) sind aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde nicht erforderlich.

4. Belange des Bodenschutzes

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist seit Jahrzehnten durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung anthropogen überprägt. Im Rahmen der Erstellung von Bodenbelastungskarten für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen wurden die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, untersucht.

Aufgrund der Ergebnisse werden im gesamten Bebauungsplangebiet in den naturnahen Oberböden die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschritten. Eine externe Verwertung als Rekultivierungsboden ist daher nicht zulässig. Eine Verwertung auf dem Grundstück, auf dem sie angefallen sind, ist zulässig. (§7 BBodSchG in Verbindung mit §§ 9 und 12 BBodSchV)

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt:

- horizontweise, d. h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden;
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden;
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können;
- unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut, um Staunässe in Mulden zu vermeiden.

Vor dem Bodenauftrag sind Unterbodenverdichtungen durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Der neu aufgetragene Boden wird nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren und wird direkt begrünt. Wenn auch der Anbau von Nutzpflanzen ermöglicht werden soll, erfolgt zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 und ggfs. auch zur Verbesserung der Krume eine angemessene Kalkung.

Durch den Baustellenbetrieb entstandene Schadverdichtungen des Bodens sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die Andienung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die vorhandene oder die neu herzustellende Zufahrt.

Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV entsprechen;
- der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen;
- keine Störstoffe wie z. B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten;
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z. B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten;
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind;
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen.

Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen zur Eignung von Bodenmaterialien die zur Auf- oder Einbringung in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht antransportiert werden sollen, sind zur Einsichtnahme aufzubewahren.

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Im Einzelfall können weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften erforderlich sein. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

5. Belange des Immissionsschutzes

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche und Lichtimmissionen vor.

Der Bebauungsplan Nr. 680 B liegt nicht im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet.

Es liegen jedoch Ergebnisse aus einer Lärmkartierung zum Straßenverkehrslärm vor. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen berechnet und bewertet sowie die Lärmpegelbereiche festgelegt. Die Lärmkarten (Tag- bzw. Nachtwerte) vom 03.12.2014 sind als Anlage 1 beigelegt. Die Berechnungen wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) durchgeführt.

Berücksichtigt wurde bei der Berechnung der Straßenverkehr auf der Vestischen Straße. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt auf diesem Abschnitt 9.683 Kraftfahrzeuge bezogen auf ein Kalenderjahr. Der Anteil des Schwerverkehrs liegt bei 2,3 % am Tag und bei 1,2 % in der Nacht. Dies führt z. B. im Bereich Vestische Straße Hausnummer 96 zu berechneten Fassadenpegeln an der Süd-West-Fassade von 66,7 dB(A) am Tag und 58,6 dB(A) in der Nacht nach RLS-90. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A)) werden damit am Tag um bis zu 6,7 dB(A) und in der Nacht um bis zu 8,6 dB(A) überschritten.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht realisierbar, daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden festgesetzt. Zur Gewährleistung von angemessenen Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außen-

bauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen, etc.) erforderlich (s. textliche Festsetzung D).

Die höchsten Anforderungen an die Luftschalldämmung ergeben sich an den zur Vestischen Straße ausgerichteten Fassaden. Diese liegen alle im Lärmpegelbereich (LPB) IV. In der als Anlage 1 beigefügten Karte für die Tagwerte sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

Da entsprechend der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, ist mindestens in Schlafräumen und Kinderzimmern, wo vor deren Fenstern nachts überall der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, der Einbau entsprechend ausgelegter, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Die bestehenden Mittelungspegel sind der als Anlage 1 beigefügten Karte „Nachtwerte“ zu entnehmen.

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräume deren Fenster ausschließlich im Lärmpegelbereich IV liegen, sind ebenfalls mechanische Lüftungen vorzusehen.

Die Schalldämmung der Fenster darf durch den Einbau geeigneter Zuluftseinheiten nicht verschlechtert werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Durch verschiedene Maßnahmen ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn hierdurch die erforderliche Pegelminderung erreicht wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 4, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Gewerblicher Lärm

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Berechnung des Gewerbelärms durchgeführt, da kein Gewerbe mit relevanter Gewerbelärmquelle innerhalb des Plangebietes und seinem direkten Umfeld bekannt ist. Alle im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe (Büros und Ladenlokale) wurden als Betriebe ohne Beitrag auf die Gesamtimmissionssituation beurteilt. Nachbarbeschwerden, die auf ein Störpotential hinweisen würden, liegen nicht vor.

Eine Verschlechterung der Immissionssituation ist durch die Planung nicht zu erwarten.

6. Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1 a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht im weiteren Sinne die Sicherung der Nutzung einer bereits weitgehend versiegelten, innerstädtischen Fläche.

Um klimaschützende Aspekte verstärkt berücksichtigen zu können, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Anwendung der Checkliste aus dem Leitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ (siehe Anlage 2) zeigt, dass die Revitalisierung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen, Gebäudebestandes mit gutem ÖPNV-Anschluss und Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde eine weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel genutzt: Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, sind die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe textliche Festsetzung C 2).

Im vorliegenden Bebauungsplan können weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs, sowie der Anpassung an den Klimawandel aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht genutzt werden.

Den Planungshinweisen der Klimafunktionskarte für solche Lasträume (weitere Verdichtung vermeiden, Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z. B. durch Baumpflanzungen, kleinräumiges Entsiegeln, Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen) trägt der Plan Rechnung, indem er eine Dachbegrünung für Nebenanlagen, Garagen und Carports vorschreibt und sich zukünftig geplante Vorhaben an dem vorhandenen Bestand und den Vorgaben des Bebauungsplans orientieren müssen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wurde nicht geprüft, da durch dieses Bebauungsplanverfahren keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

Da die vorhandene Situation im Wesentlichen planerisch gesichert wird, wird sich die klimatische Situation vermutlich real kaum verändern.

Die zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume und die festgesetzte Dachbegrünung werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der Temperaturextreme (sommerliche Hitze) beitragen.

F Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands im Plangebiet wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Vestischen Straße abgeführt.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch dieses Änderungsverfahren keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

G Kennzeichnung und Hinweise

1. Kennzeichnung

Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird deshalb vorsorglich in den Bebauungsplanentwurf 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 der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

2. Hinweise

Bodendenkmäler

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodenfunden aufzeigt:

„Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.“

Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 2 aufgenommen:

„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.“

Bodenschutz

Aufgrund der Ausführungen in Kapitel E 4 enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis Nr. 3:

Im Rahmen der Erstellung von Bodenbelastungskarten für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen wurden die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, untersucht.

Aufgrund der Ergebnisse werden im gesamten Bebauungsplangebiet in den naturnahen Oberböden die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschritten. Eine externe Verwertung als Rekultivierungsboden ist daher nicht zulässig. Eine Verwertung auf dem Grundstück, auf dem sie angefallen sind, ist zulässig.

(§ 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit §§ 9 und 12 BBodSchV)

H Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

I Familienfreundlichkeit

Die vorhandene Durchmischung von Wohnen und Geschäften wird durch die Planung gesichert und gefördert. Die Sicherung der Funktionen Wohnen und Versorgung leistet einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege und zu einem lebendigen Nahversorgungsstandort. Damit wird auch Familien die Chance geboten einen urbanen Lebensstil zu pflegen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Nutzungen des Rotlichtmilieus trägt neben den städtebaulichen Gründen - zu einer Erhöhung der Sicherheit im Quartier bei.

J Nachhaltigkeit der Planung

Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Abschlussbericht der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlung (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Diese allgemeinen Anforderungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan, indem er ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und indem der Bebauungsplan in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

Folgende Gesichtspunkte haben beim vorliegenden Bebauungsplan unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Schaffung und Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen;
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und gewerblichen Nutzungen;
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad und zu Fuß;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz;

K Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine Folgekosten.

L Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,08 ha	ca. 6,4 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,79 ha	ca. 63,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,38 ha	ca. 30,4 %
Geltungsbereich insgesamt	ca. 1,25 ha	100 %



Beigeordnete



Oberhausen, 01.04.2015
Bereich 5-1, Stadtplanung



Bereichsleiter -Stadtplanung-

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Stellungnahme zum Lärmschutz durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 03.12.2014
- Anlage 2 Checkliste Klimaschutz

Diese Begründung hat in der Zeit vom 10.06.2015 bis einschließlich 10.07.2015 öffentlich ausgelegen.

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).



Oberhausen, 13.07.2015

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

Bereichsleiter -Stadtplanung-