

|                                |                                        |                              |                         |                 |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b>    |                 |                                  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>       |                 |                                  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         |                              | <b>Vorlage<br/>zur*</b> | <b>Ergebnis</b> | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |
| 27.10.2015                     | Bezirksvertretung Osterfeld            |                              | A                       |                 |                                  |
| 12.11.2015                     | Planungsausschuss                      |                              | V                       |                 |                                  |
| 16.11.2015                     | Rat der Stadt                          |                              | B                       |                 |                                  |

## **Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -  
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,

- a) den Stellungnahmen zu IV. A 1 - 3 stattzugeben;
- b) die Stellungnahmen zu IV. B 1 und 2 zur Kenntnis zu nehmen.

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

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld - in der Fassung vom 18.05.2015 als Satzung;

**Gesetzliche Grundlage:** § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208).

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                                |                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Dezernat 4<br/>Umwelt, Gesundheit,<br/>ökologische Stadtent-<br/>wicklung, -planung</b>                      | <b>Kämmerer</b>                                | <b>Oberbürgermeister</b>                                                    |
| <b>Terhart<br/>Datum 29.09.2015</b>                                                            | <b>Lauxen<br/>Datum 30.09.2015</b>                                                                              | <b>Datum</b>                                   | <b>Wehling<br/>Datum 01.10.2015</b>                                         |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | <b>Beschlusskontrolle:</b><br><br>Ja oder nein | <b>Beteiligung:</b><br><br>Personalrat [ ]<br><br>Gleichstellungsstelle [ ] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 672 A beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 18.05.2015 als Entscheidungsbegründung.

**Gesetzliche Grundlage:** § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Bezug**

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - vom 17.10.2011 (Drucksache Nr. B/15/1561-01)
- Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes des Bebauungsplans Nr. 672 in die Teilbereiche A bis E und zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld - vom 22.06.2015 (Drucksache Nr. B/16/0901-01)

## **Konsequenzen**

### **a) Finanzielle**

keine ☒ [X]

ja ☐ []

### **b) Sonstige** Keine

## **Begründung**

### **I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 222 - 224 und 736; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 190 und 189; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 189; diese verlängert bis zur westlichen Seite der Vestischen Straße; westliche Seite der Vestischen Straße; südliche Seite der Kettelerstraße; östliche Seite der Gildenstraße; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 677; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 677 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 222.

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

### **II. Planungsanlass und -ziele**

Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u. a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U. a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen reichen allein nicht aus um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A - E sowie der Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereichs leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern. Ein gutes Beispiel für einen solchen Impuls ist das aktuell durchgeführte Projekt zur Erweiterung der Apotheke im Eckbereich Gildenstraße / Marktplatz Osterfeld durch einen Neubau.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion bei Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 A unterstützt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 A.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere. Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet auch der „Kerngebietscharakter“ im Sinne eines gelebten und lebendigen Stadtteilkerns planungsrechtlich gesichert werden.

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

### **III. Städtebauliches Konzept**

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung der meisten Baublöcke. Im Bebauungsplan Nr. 672 A weist die geschlossene Blockrandbebauung lediglich an der Hans-Sachs-Straße an der östlichen Seite des westlichen Baublocks eine Öffnung auf. Beide Blocks sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebiets aufzuweisen.

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 jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung 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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Zu den Grenzen der bestehenden Bebauung gehört auch ein eher für Kerngebiete typisches Abstandsflächenmaß, das auch zukünftig ermöglicht werden soll. So wird trotz Mischgebietstypik die vorhandene Dichte eines Kerngebietes gesichert. In den Bereichen für die ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und in denen die Abstandsflächen für Wohngebiete heute überschritten werden, soll dies jedoch nur im Rahmen des einfachen Bestandsschutzes zukünftig zulässig sein.

Das Plangebiet weist überwiegend Mischgebiete (MI) und zu einem geringeren Teil Allgemeine Wohngebiete (WA) aus.

Für die Mischgebiete werden Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig. Über eine textliche Ausnahmeregelung wird die vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele („Lotto“) im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die im Gebäude Gildenstraße 23 nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro.

#### **IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

##### **A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 672 A mit der alten Bezeichnung - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) -

- in der Zeit vom 10.03.2015 – 24.03.2015 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 17.10.2011 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.03.2015 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

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

##### **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

2. **PLEdoc GmbH**  
**Postfach 12 02 55**  
**45312 Essen**

3. **ThyssenKrupp Real Estate GmbH**  
**Postfach 10 21 65**  
**45021 Essen**

**B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 15.07.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 31.07.2015 bis 31.08.2015 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 A mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. **Handwerkskammer Düsseldorf**  
**Postfach 10 27 55**  
**40018 Düsseldorf**

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

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

**V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung**

**Zu IV.A1 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 "Alt-Vondern", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld "Gottes Gnaden" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Julix" (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Alt-Vondern" ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Max Haniel" und "Gerhard" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distriktfeldes "Gottes Gnaden" war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Erlaubnis "Julix" ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme Abbau von Steinkohle im Tiefen (Teufe > 100m) dokumentiert. Sie weist darauf hin, dass bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Im bei ihr geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) befinden sich nördlich der Planmaßnahme folgende nachrichtlich verzeichnete Verdachtsflächen:

- Osterfeld 1-3, Kokerei mit Nebengewinnung, Nr. 4407-S-008-1
- Osterfeld 1-3, Betriebsfläche Schachanlage, Nr. 4407 -S-008-2
- Osterfeld 1-3, Parkplatz, Kühlturm, Misch- und Stapelanlage für Koks kohle, Nr. 4407-S-008-3
- Jacobi -Osterfeld 1-3, Grubenanschlussbahn, Nr. 4407 -S-018-1
- Osterfeld, Nordhalde I Halde I Nr. 4407 -A-029

Für diese Verdachtsflächen hat die Bergaufsicht bereits geendet. Lediglich für den Schachtschutzbereich des Schachtes Osterfeld 3 und die ebenfalls vorhandene Grundwasserüberwachung besteht noch Bergaufsicht, da nach dem hiesigem Kenntnisstand noch umweltrelevante Belastungen, insbesondere durch kokereispezifische Stoffe, durch den ehemaligen bergbaulichen Betrieb zu verzeichnen sind. Inwieweit das in Rede stehende Planvorhaben hiervon betroffen ist, kann von ihr nicht beantwortet werden. Daher empfiehlt sie, auch den Bergwerkseigentümer, hier die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne um Stellungnahme zu bitten. Ferner wurde die Stadt Oberhausen seinerzeit als Trägerin öffentlicher Belange an der Durchführung des Abschlussbetriebsplanverfahrens Schachanlage Osterfeld beteiligt. Insofern geht sie davon aus, dass der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen die aktuellen altlastenrelevanten Informationen vorliegen.

Über zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, falls nicht bereits erfolgt, sowohl die Krupp Hoesch Stahl GmbH, als auch die RAG Aktiengesellschaft als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

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

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH, die A-TEC Anlagentechnik GmbH, die MAN Grundstücksgesellschaft mbH und die Ruhrkohle AG sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden.

Die A-TEC Anlagentechnik GmbH und die MAN Grundstücksgesellschaft mbH haben keine Stellungnahmen vorgebracht. Die RAG hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert.

Die ThyssenKrupp Real Estate GmbH bittet im Auftrag der Krupp Hoesch Stahl GmbH darum, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, in dem darauf verwiesen wird, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt Vondern" liegt und dass vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten ist.

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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

„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.“

Außerdem werden in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel G 1, Seiten 26 und 27) die Bergwerksfelder erwähnt und die jeweiligen Eigentümerinnen benannt.

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 daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.**

**Zu IV.A2 PLEdoc GmbH  
Postfach 12 02 55  
45312 Essen**

Die PLEdoc GmbH bittet den Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigelegten Bestandsunterlagen (Bestandsplan und Rechtsfortführungsplan) in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Wie ihrer Eintragung im Vorentwurf des Bebauungsplans zu entnehmen ist, verläuft der Rohrstrang der stillgelegten Ferngasleitung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, lediglich der Schutzstreifen ragt in den Bebauungsplan hinein. Sie erhebt daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 672 A in der angezeigten Form keine Einwände.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die außerhalb des Bebauungsplans am nördlichen Rand verlaufende stillgelegte Ferngasleitung wurde inklusive der Schutzstreifen (beidseitig jeweils 4 m) zeichnerisch in den Bebauungsplan eingetragen. Auch in der Begründung wird auf die stillgelegte Leitung hingewiesen.

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

**Zu IV.A3 ThyssenKrupp Real Estate GmbH  
Postfach 10 21 65  
45021 Essen**

Im Auftrag der Bergwerkseigentümerin Krupp Hoesch Stahl GmbH teilt die ThyssenKrupp Real Estate GmbH mit, dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 A vorgebracht werden. Sie bittet jedoch, nachstehenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

"Der Bereich des Plangebiets "Bottroper Straße / Kettelerstraße" liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt Vondern". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten."

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB:

„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.“

Außerdem werden in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel G 1, Seiten 26 und 27) die Bergwerksfelder erwähnt und die jeweiligen Eigentümerinnen benannt.

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

#### **VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung**

**Zu IV.B1 Handwerkskammer Düsseldorf  
Postfach 10 27 55  
40018 Düsseldorf**

Die Handwerkskammer begrüßt insbesondere die geplante Festsetzung des Mischgebiets (MI). Somit ist in einem Teil des Plangebiets eine gemischte städtebauliche Struktur möglich. Dies wird den Belangen des Gewerbes gerecht, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Darüber hinaus begrüßt sie den Ausschluss von Nutzungen, die bodenrechtliche Spannungen und sogenannte „Trading-down-Effekte“ nach sich ziehen. So kann einerseits die Gebietsqualität nachhaltig gesichert und entwickelt werden. Andererseits wird auf diese Weise auch eine Verdrängung von Gewerbebetrieben mit schwächerer Finanzkraft durch sogenannte „bodenrechtliche Spannungen“ verhindert.

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

Die Handwerkskammer bekräftigt die Planungsziele der Stadt Oberhausen. Insofern werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

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

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

Aus Sicht der IHK zu Essen bestehen zu der vorgelegten Planung keine Bedenken. Insbesondere vor dem Hintergrund der, im Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen und im Stadtentwicklungskonzept 2020, festgeschriebenen Entwicklungsziele, birgt das vorliegende Bebauungsplanverfahren das Potential, zur weiteren Entwicklung, Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld beizutragen. Neben einem wirtschaftlichen Fokus werden auch Aspekte, die der Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität im Osterfelder Innenstadtbereich zuträglich sein werden, adressiert.

Insgesamt geht sie davon aus, dass die Umsetzung des Bebauungsplans einen Beitrag zur Aufwertung und Stabilisierung des Innenstadtbereichs Osterfeld als Handels- und Wohnort leisten wird.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1100-01</b> | <b>Termin<br/>16.11.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Industrie- und Handelskammer bekräftigt die Planungsziele der Stadt Oberhausen. Insofern werden die Ausführungen 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. 672 A rechtskräftig.

### **VIII. Kurzzusammenfassung**

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld - als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A wird eine verträgliche Nutzungsmischung im Plangebiet angestrebt. Das Plangebiet wird am Marktplatz Osterfeld als Mischgebiet (MI) und an der Kettelerstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) jeweils mit einer geschlossenen Bauweise 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. Über eine textliche Ausnahmeregelung wird die vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele („Lotto“) im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die im Gebäude Gildenstraße 23 nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen und sollen sich 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.

Stadtplanerisches Ziel insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als qualitativ hochwertiger zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum Osterfeld).

### **Anlagen**

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zum Lärmschutz durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 15.04.2015 und Checkliste Klimaschutz) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ ([www.o-sp.de/oberhausen/start.php](http://www.o-sp.de/oberhausen/start.php)) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-30 - Bauleitplanverfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.