

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3266-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.03.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
13.03.2018	Planungsausschuss	V			
19.03.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - vom 06.02.2018 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 22.02.2018	Terhart Datum 15.02.2018	Lauxen Datum 26.02.2018	Schranz Datum 28.02.2018
* 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/16/3266-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss des Hauptausschusses gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) (Dringlichkeitsentscheidung) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - vom 07.09.2015 (Drucksache Nr. B/16/1044-01)
- Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - vom 14.09.2015 (Drucksache Nr. B/16/1053-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 23, und umfasst in Gänze die Flurstücke mit den Nummern 92, 93, 497, 498, 812, 884, 920, 921, 922, 924, 928, 929, 931, 932, 935, 945, 946 und 1022 sowie das Flurstück Nr. 1060 (Hiesfelder Straße) im Bereich zwischen Buchenweg und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 812.

Die Abgrenzung ergibt sich auch aus der Übersichtsskizze des Bereichs 5-4 / Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz vom 22.12.2017 (Anlage 1).

II. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2015 im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - gefasst. Diesen durch Dringlichkeitsentscheidung getroffenen Beschluss genehmigte der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 14.09.2015.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 10.09.2015 bekanntgemacht worden.

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. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -

- in der Zeit vom 23.11. bis 07.12.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3266-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach den in Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Diese Vorgehensweise wurde durch den im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) durch den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 07.09.2015 gefasst und durch den Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 14.09.2015 genehmigten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.11.2017 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund
2. **Deutscher Wetterdienst**
Wallneyer Straße 10
45133 Essen
3. **Energieversorgung Oberhausen AG**
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen
4. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Anlage 4 zu entnehmen.

III. Planungsanlass und -ziele

Der Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro am Buchenweg. Diese Umnutzung würde „Trading-Down-Tendenzen“ in Schmachtendorf einleiten und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 729 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Nebenzentrums Schmachtendorf und schließt direkt an den Marktplatz an.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3266-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten. Um die zentrenrelevante Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtendorfer Straße und Dudeler Straße zu gewährleisten und bei Nutzungsänderungen diese zur Stärkung des Nebenzentrums zu nutzen, sollen schädigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Norden des Plangebietes soll ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dabei sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Hiesfelder Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen 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. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Die Hauptplanungsziele wurden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB konkretisiert und lauten nun wie folgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes (MI) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA);
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Anlage 3 zu entnehmen.

IV. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend ist die weitestgehend zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Eine Ausnahme bildet das eingeschossige Eckgebäude an der Hiesfelder Straße/ Buchenweg.

Da die letzten Baulücken bereits geschlossen wurden bzw. z.Z. geschlossen werden, wird das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3266-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Am Buchenweg (Südseite des Schmachtendorfer Marktes) wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In den Erdgeschossen soll die zentrentypische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erhalten bleiben und sich im Sinne der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes weiterentwickeln. An der Schmachtendorfer Straße, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, befindet sich bereits eine Spielhalle. Daher werden weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Mischgebiet (MI) wird unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes auf entsprechende Ausnahmefälle beschränkt.

Die Wohnbebauung an der Hiesfelder Straße ist Bestandteil eines größeren Wohngebiets. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die dortigen Neubauten haben Baulücken durch attraktives Wohnen in Marktnähe geschlossen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

**Zu II. 1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund**

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ (RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne),
- dem bereits erloschenen, auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ (MAN SE, München – vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen) sowie
- dem Bewilligungsfeld „Loh-Gas“ (Minegas GmbH, Essen) mit dem Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen liegt.

In den derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Bei dem hier vorliegenden Abbau von Steinkohle im Tiefbau (>100m Teufe) sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen.

Allerdings sind in einem vorliegenden Übersichtskartenwerk (Tageriss) mehrere „Erdrisse“ bzw. „Erdstufen“ dokumentiert, welche sowohl direkt im Plangebiet dokumentiert sind, als auch unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Ob diese „Erdrisse“ / „Erdstufen“ Auswirkungen auf das Plangebiet haben, kann von der Bezirksregierung nicht beurteilt werden.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Plangebiet ist ihr nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollten die o.g. Eigentümer grundsätzlich kontaktiert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3266-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft (Shamrockring 1, 44623 Herne) und die Minegas GmbH (Rüttenscheider Straße 1-3, 45128 Essen) wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die MAN SE, München – vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen) wird im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

In Anbetracht des ehemaligen Bergbaus wurde eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Zu II. 2. Deutscher Wetterdienst Wallneyer Straße 10 45133 Essen

Aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da keine Standorte des DWD betroffen sind.

Die Fachabteilung Regionales Klimabüro Essen weist auf folgendes hin:

Aus Sicht des DWD sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise des Regionalen Klimabüros Essen werden zur Kenntnis genommen. Der zum Bebauungsplan erstellte Umweltbericht behandelt als gesonderter Teil der Begründung die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis j) BauGB und trägt diesen Belangen somit Rechnung.

Zu II. 3. Energieversorgung Oberhausen AG Postfach 10 04 20 46004 Oberhausen

Grundsätzlich bestehen seitens der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) keine Bedenken gegen die Planung. Netzerweiterungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Ein ungehinderter Zugang zu den Netzen und Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Vor Beginn einer Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft mbH verpflichtet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3266-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Zugang zu den Netzen und Anlagen ist in Anbetracht ihrer Lage in den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Eine Überbauung, Überpflanzung oder sonstige Beeinträchtigung der vorhandenen Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen findet, ausgelöst durch den Bebauungsplan, nicht statt.

Eine erneute Bestandsplanauskunft im Zuge einer baulichen Tätigkeit ist vorgesehen.

Zu II. 4. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)

Postfach 10 16 63

45466 Mülheim an der Ruhr

Die RWW hat keine Bedenken gegen die Planung.

Sie verweist auf den beigegeführten Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen ihrer vorhandenen Versorgungsleitungen und bittet bei Baumaßnahmen im Bereich ihrer Anlagen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW unbedingt zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW ist bekannt und wird bei anstehenden Baumaßnahmen beachtet. Eine erneute Bestandsplanauskunft im Zuge einer baulichen Tätigkeit ist vorgesehen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage;
- 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.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3266-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Planbereich liegt innerhalb des Nebenzentrums resp. übergeordneten zentralen Versorgungsbereichs Schmachtendorf und schließt direkt an den Marktplatz an. Es wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum resp. übergeordneter zentraler Versorgungsbereich mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten. Um die zentrenrelevante Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtendorfer Straße und Dudeler Straße zu gewährleisten und bei Nutzungsänderungen diese zur Stärkung des Nebenzentrums zu nutzen, sollen schädigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dabei werden solche Nutzungen, die schädliche Auswirkungen und / oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen. Im südlichen Bereich des Plangebietes soll ein Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze vom 22.12.2017

Anlage 2: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 729 vom 06.02.2018

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 729 vom 06.02.2018

Anlage 4: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Die umfangreichen Anlagen 3 - 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.