

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3585-01	Termin 25.06.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.06.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
19.06.2018	Planungsausschuss	V			
25.06.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 728
- Finanzstraße / Ramgestraße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße - vom 04.05.2018 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 09.05.2018	Terhart Datum 15.05.2018	Lauxen Datum 14.05.2018	Schranz Datum 16.05.2018
* 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/16/3585-01	Termin 25.06.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss des Hauptausschusses gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) (Dringlichkeitsentscheidung) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße - vom 07.09.2015 (Drucksache Nr. B/16/1043-01)
- Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße - durch den Rat der Stadt vom 14.09.2015 (Drucksache Nr. B/16/1052-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [x]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 22, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 571; ca. 3 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 998, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 998; diese verlängert bis zur östlichen Seite der Ramgestraße; östliche Seite der Ramgestraße; südliche Seite der Finanzstraße; östliche Seite der Wilhelmstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze (s. 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. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße - gefasst. Diesen durch Dringlichkeitsentscheidung getroffenen Beschluss genehmigte der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 14.09.2015.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt 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. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße -

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3585-01	Termin 25.06.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- in der Zeit vom 12.03.2018 - 26.03.2018 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke 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 Oberhausen beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Diese Vorgehensweise wurde im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) durch den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 07.09.2015 beschlossen und durch den Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 14.09.2015 genehmigt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.03.2018 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
- 2. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region West
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln**
- 3. Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**
- 4. Sterkrader Interessengemeinschaft (STIG) e.V.
c/o FIRST Reisebüro Schlagböhmer
Steinbrinkstraße 220
46145 Oberhausen**

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3585-01	Termin 25.06.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

III. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro in einem leer stehenden Ladenlokal an der Finanzstraße. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen in Sterkrade verfestigen und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen. So befindet sich bereits in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m ein Wettbüro (Tipico, Steinbrinkstraße 246). Außerdem befinden sich einige Spielhallen (u. a. Wilhelmstraße 7) im näheren Umfeld des Plangebietes.

Die zentralen Funktionen, insbesondere des Handels, sollen durch Ausweisung des neuen Baugebietstyps Urbanes Gebiet im Bebauungsplan Nr. 728 gestärkt werden. Auch der Ausschluss unerwünschter Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, leistet mit weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten (u. a. Einzelhandelskonzept und integriertes Handlungskonzept Sterkrade) einen Beitrag für die nachhaltige Funktion der Sterkrader Innenstadt.

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. Wettbüros und Wettannahmestellen, 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 728 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Urbanen Gebietes;
- 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 (Anlage 3) zu entnehmen.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Zu II.1 Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heide" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, in 45141 Essen befindet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3585-01	Termin 25.06.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld "Methost". Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25, in 47877 Willich. Mit bergbaulichen Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus diesem Feld ist nicht zu rechnen.

Die Bebauungsplanfläche liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohlentiefbaus. Im näheren Umfeld der Planfläche sind in den ihr vorliegenden Unterlagen (Grubenbildern) sogenannte Unstetigkeiten (Erdstufen, Flexuren usw.) dokumentiert.

Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, empfiehlt sie, grundsätzlich dem Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen (bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen) sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu geben. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer/Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer/Feldeseigentümer zu regeln.

Eine Beteiligung der Bergbautreibenden (hier: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, in 45141 Essen) bei anstehenden Baumaßnahmen wurde bereits in die textliche Festsetzung und die Begründung aufgenommen. Im Kennzeichnungstext sollte allerdings die Firmenadresse der o. g. RAG aktualisiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ruhrkohle AG und die A-TEC Anlagentechnik GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Beide Gesellschaften haben keine Stellungnahmen vorgebracht.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit korrigierter Firmenadresse der RAG in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen, aufzunehmen.“

Zu II.2 Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region West Erna-Scheffler-Straße 5 51103 Köln

In ihrer Stellungnahme betont die Deutsche Bahn AG, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3585-01	Termin 25.06.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Unzumutbare Lärmimmissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hervorgerufen werden, sind aufgrund des räumlichen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet und der dazwischenliegenden geschlossenen Blockrandbebauung nicht zu erwarten. Gleiches gilt für mögliche Immissionen, die in Form von Abgasen, Funkenflug, Abrieb (z. B. durch Bremsstäube) und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder (u. a. temporär im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen der Bahnstrecken) verursacht werden.

Zu II.3. Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Essen 45117 Essen

Die IHK zu Essen begrüßt das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Sterkrade und zur Vermeidung von weiteren Trading-Down-Effekten zu schaffen. Trotz einiger Fortschritte in der Gestaltung des öffentlichen Raumes und beim Städtebau im unmittelbaren Planungsgebiet und dem Umfeld sind nach wie vor erhebliche Leerstände im Zentrum von Sterkrade sowie Defizite bei der Ausstattung nahversorgungsrelevanter Sortimente feststellbar. Insbesondere Anzahl und Dichte an Spielhallen und anderen vergleichbaren Vergnügungsstätten senken die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Zentrums und verstärken so die Trading-Down-Prozesse.

Im Plangebiet herrscht insgesamt die Wohnnutzung leicht vor, sodass eine möglichst qualitativ hochwertige Nutzung im Einklang mit dem derzeitigen Funktionsmix sichergestellt werden sollte. Sie geht davon aus, dass etwaige Planungen und evtl. bauliche Vorhaben in Abstimmung mit dem Stadtteilbüro, der Sterkrader Kaufmannschaft und weiterer beteiligter Akteure erfolgen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Industrie- und Handelskammer bekräftigt die Planungsziele der Stadt Oberhausen. Insofern werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Das Stadtteilbüro und die Sterkrader Interessengemeinschaft (STIG) sind im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingebunden worden (siehe auch Stellungnahme zu II.4).

Zu II.4. Sterkrader Interessengemeinschaft (STIG) e.V. c/o FIRST Reisebüro Schlagböhmer Steinbrinkstraße 220 46145 Oberhausen

Die Sterkrader Interessengemeinschaft begrüßt, dass die Ansiedlung von einzelhandels-schädlichen Unternehmungen (wie z. B. Wettbüros, Spielhallen) unterbunden werden soll. Bei Kundenbefragungen in Sterkrade wird immer wieder von ihnen gewünscht, dass der Branchenmix in Sterkrade positiv weiter entwickelt werden muss, um den Standort attraktiv zu halten. Die Ansiedlung von Wettbüros oder Spielhallen fördert den Trading-Down-Effekt und vergrößert die Probleme, die man ohnehin in Sterkrade schon hat.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3585-01	Termin 25.06.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

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

V. 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 Stadt

gefüge ist besonders die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung. Die vorgefundene Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte führt dazu, das Plangebiet neben den öffentlichen Verkehrsflächen als Urbanes Gebiet mit einer geschlossenen Bauweise festzusetzen.

Für das Urbane Gebiet werden Lotter- und Wettannahmestellen, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

Da das Plangebiet 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.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung dieses Entwurfs;
- 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 für 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3585-01	Termin 25.06.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße -.

Die Stärkung zentraler Funktionen, insbesondere des Handels, sowie der Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten (u. a. Einzelhandelskonzept und integriertes Handlungskonzept Sterkrade) einen Beitrag für die nachhaltige Funktion der Sterkrader Innenstadt leisten.

Die vorgefundene Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte führt dazu, das Plangebiet als Urbanes Gebiet mit einer geschlossenen Bauweise festzusetzen. Für das Urbane Gebiet werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht festgesetzt 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.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 2 + 3 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.