

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.09.2019	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
17.09.2019	Planungsausschuss	V			
23.09.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - in der Fassung vom 11.02.2019 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW.2019, S. 202).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Mollerus Datum 15.08.2019	Güldenzipf o.V.i.A. Datum 15.08.2019	Schranz Datum 16.08.2019	
* 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/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 736 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 17.07.2019 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2205-01);
- Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - vom 01.04.2019 (Drucksache Nr. B/16/4418-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 736 liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 9 und 11, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Mecklenburger Straße; nordöstliche Seite der Friesenstraße; südöstliche Seite der Fichtestraße; nordöstliche Seite der Abzweigung Fichtestraße (Flurstücke Nr. 213, Flur 9, und Nr. 145, Flur 11).

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch der verkleinerten Fassung des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Nutzungsänderungsantrag (Wettannahmestelle ohne Aufenthalt) an der Friesenstraße. Diese Umnutzung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Buschhausen einzuleiten, und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen zu führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 736 wird daher eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Nähe des geplanten Vorhabens zu bestehenden, sensiblen Nutzungen. Direkt nördlich schließt sich mit der Gesamtschule Weierheide eine Einrichtung an, die hauptsächlich von Kindern und Jugendlichen frequentiert wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und des Vorhabens befindet sich darüber hinaus an der Fichtestraße noch ein katholischer Kindergarten. Des Weiteren ist die räumliche Umgebung stark von Wohnnutzung geprägt, die durch ein derartiges Vorhaben beeinträchtigt würde.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Entsprechend dem Bestand und zum Schutz der genannten sensiblen Nutzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungstätigkeiten (z. B. Wettbüros, Spielhallen und Nachtlokale jeglicher Art) sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z. B. Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs sowie die Wohnungsprostitution) unzulässig. Weitere Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können (wie Wettannahmestellen oder Sexshops), sollen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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. Wettannahmestellen 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.

Die bestehende Schule soll entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Überlagert ist die Darstellung eines (perspektivischen) Nahversorgungszentrums.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 736 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets;
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - Schule -;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Einzelhandel erotischer Artikel und Wettannahmestellen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung mit dem Umweltbericht (Anlage 2) zu entnehmen.

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 insbesondere die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Friesenstraße und im Kreuzungsbereich entlang der Mecklenburger Straße, die zu den genannten Straßen eine klare Raumkante ausbildet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße soll die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt bleiben. Gleichzeitig bietet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (enge) Spielräume in der Entwicklung der Nutzungsstruktur, besonders für die zur Friesenstraße und Mecklenburger Straße orientierten Gebäude mit Ladenlokalen in den Erdgeschosszonen. Wettannahmestellen und Sexshops werden textlich ausgeschlossen.

Da das Allgemeine Wohngebiet bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, sollen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die entsprechende Zulässigkeit von Vorhaben 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.

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude sind mit dazwischen liegenden Schulhöfen lockerer gesetzt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - sichert die vorhandene Schule planungsrechtlich. Auch hier lässt der Bebauungsplan durch den Verzicht der Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus der Anwendung des § 34 BauGB ergeben.

IV. Eingegangene abwägungsrelevante 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. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -

- in der Zeit vom 07.12.2018 - 21.12.2018 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde der Öffentlichkeit 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.

Bereits im Juni 2017 ist eine Stellungnahme von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen mehr vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Es sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Private

3. **Netzwerk Buschhausen e. V.**
Lanterstraße 106
46149 Oberhausen

Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 3 beigelegt.

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 15.04.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 736 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die inhaltsgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigelegten Abwägungstabelle (Anlage 4) zu entnehmen.

VI. 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. 736 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - als Satzung.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße soll die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt bleiben. Wettannahmestellen und Sexshops werden textlich ausgeschlossen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude der Gesamtschule Weierheide mit dazwischen liegenden Schulhöfen werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen 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: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 736

Anlage 2: Begründung (inkl. Umweltbericht)

Anlage 3: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Anlage 4: Abwägungstabelle

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr, Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 15.01.2019, und Checkliste Klimaschutz vom 11.02.2019) 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) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 -Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.