

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4913-01	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. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße -
Verkleinerung des Plangebietes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 724 zu verkleinern (siehe Punkt I)

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

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - vom 02.08.2019 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	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Mollerus Datum 29.08.2019	Güldenzipf Datum 29.08.2019	Schranz Datum 30.08.2019	
* 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/16/4913-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - vom 13.02.2017 (Drucksache Nr. B/16/2314-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Die Kosten für die Anpflanzung und Unterhaltung von Straßenbäumen werden noch bis zum Satzungsbeschluss ermittelt.

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Verkleinerung des Plangebietes

Die Teilfläche des Flurstücks Nr.1183, Flur 15, die nordwestlich an das Flurstück Nr. 247, Flur 15, angrenzt sowie die Teilfläche des Flurstücks Nr. 1673, die nordwestlich an das Flurstück Nr. 763, Flur 17, angrenzt, sind in dem Bebauungsplan des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk - "B 223 (Verbandsstr. NSV) von der Steinbrinkstraße bis zur Steinstraße nebst Anschlussstraßen an das Straßennetz der Stadt Oberhausen" - vom 24.02.1966 als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie sind jedoch nicht als Verkehrsfläche ausgebaut und werden zukünftig auch nicht als Verkehrsflächen benötigt, daher wird das Plangebiet um diese beiden Teilflächen verkleinert.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 15 und 17, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 982, Flur 17; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 982, 983 und 382, Flur 17; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 382, Flur 17; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 958, 713, 703 und 701, Flur 15; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 701, Flur 15; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 240, 639 und 636, Flur 15; vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 636, Flur 15, abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 710, Flur 15; nordöstliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 660, Flur 15; nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1183, Flur 15; nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 243, Flur 15; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1183, Flur 15; südöstliche Seite der Dorstener Straße bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 742, Flur 15; von dort abknickend zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 246, Flur 15; südöstliche Seite der Dorstener Straße bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 729, Flur 15; von dort abknickend zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 579, Flur 17; südöstliche Seite der Dorstener Straße; am westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 579, Flur 17, abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 982, Flur 17.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4913-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

II. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für eine Wettannahmestelle in einem Ladenlokal, das zuletzt als Imbiss genutzt wurde. Diese Umnutzung würde einen „Trading-Down-Effekt“ für das Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt auslösen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 724 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet im nördlichen Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Das Mischgebiet umfasst den südlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt, der sich im Plangebiet befindet. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums soll gesichert werden. Für das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Plangebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

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, 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. 724 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

Das städtebauliche Erfordernis einer Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus der Notwendigkeit eine städtebauliche Ordnung planungsrechtlich zu flankieren, die die Erhaltung und weitere Entwicklung des südwestlichen Bereiches des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt“ nicht beeinträchtigt und darüber hinaus in dem festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiet keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen forciert.

III. Städtebauliches Konzept

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, 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/16/4913-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Plangebiet soll an der Dorstener Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein Mischgebiet festgesetzt werden. In den Erdgeschossen soll die zentrentypische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erhalten bleiben. An der Dorstener Straße Nr. 328 und im Anbau der Dorstener Straße Nr. 315 (Flurstücke 142, 143, Flur 8) befinden sich nördlich des Plangebietes bereits zwei Spielhallen. Daher werden – auch mit Verweis auf das Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages AG GlüStV NRW) – weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen in diesem Bereich ausgeschlossen.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Wohnbebauung an der Dorstener Straße ist Bestandteil eines größeren Wohngebiets. Nutzungen wie Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die die Wohnqualität maßgeblich beeinträchtigen (z.B. durch Lärmbelästigung), sollen auch hier ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 13.02.2017 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen vom 17.02.2017 bekannt gemacht 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 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße -

- In der Zeit vom 25.04.2019 – 09.05.2019 einschließlich die 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 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

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

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4913-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
3. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
4. **RAG Aktiengesellschaft**
Deutsche Steinkohle
Im Welterbe 10
45141 Essen
5. **Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH**
Postfach 50 17 40
50977 Köln
6. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim a.d. Ruhr
7. **Stadtwerke Oberhausen**
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die inhaltsgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 2) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 3 zu entnehmen.

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, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4913-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 724 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet im nördlichen Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Plangebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst auch den südwestlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerung des Bebauungsplans Nr. 724

Anlage 2: Abwägungstabelle

Anlage 3: Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die 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.