

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5153-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
05.12.2019	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
10.12.2019	Planungsausschuss	V			
16.12.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten -
(Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB))
Entscheidung über die vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,

a) die Hinweise zu V.A.1, A.2, A.3, A.4, A.5 und A.6 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 7; § 2 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 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. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - in der Fassung vom 09.05.2019 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); § 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 19.11.2019	Güldenpopf Datum 20.11.2019	Schranz Datum 25.11.2019	
* 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/16/5153-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten- beigefügte Begründung (Anlage 3) in der Fassung der Fortschreibung vom 17.10.2019 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/16/5153-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung zur textlichen Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 gemäß § 13 BauGB)
vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2210-01)

Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - (Aufstellung im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
vom 08.07.2019 (Drucksache Nr. B/16/4686-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 535 umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -. Es liegt in der Gemarkung Holten, Flure 1 und 10, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Bahnstraße; nordwestliche Seite der Burgstraße; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3265 und 3306, Flur 1; südöstliche Seite der Wasserstraße; in Höhe des Hauses Wasserstraße Nr. 42 die Wasserstraße überquerend; nordwestliche Seite der Wasserstraße; südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 47, Flur 10; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 37-47, Flur 10; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 37, Flur 10; nordwestliche Seite der Wasserstraße; die Wasserstraße in Höhe der Krumme Straße überquerend; südöstliche Seite der Wasserstraße; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2637 und 3308, Flur 1; nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1; nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 2824, Flur 1; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2824, 2404, 2711, 2712 und 2488, Flur 1; südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2488, Flur 1; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3308 und 3309, Flur 1; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3309, 3134, 2184 und 3741, Flur 1; nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2384, Flur 1.

Die Umgrenzung des Geltungsbereichs ist auch der in Anlage 1 zu dieser Vorlage enthaltenen Abbildung vom 25.04.2019 zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - vom 01.10.2008, welcher eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 - Ortskern Holten - vom 15.11.1993 gemäß § 13 BauGB darstellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5153-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Unter anderem wurde durch den Bebauungsplan Nr. 535 die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen ergänzt, sodass nunmehr im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle textlich ausgeschlossen sind. Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten - soll diese textliche Festsetzung um den Ausschluss von Wettannahmestellen ergänzt werden. Hierbei handelt es sich um die textliche Festsetzung A. Art der baulichen Nutzung. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine weitere Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Der Bezugsraum der 1. Ergänzung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -.

Bei Realisierung der durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsvolumen 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. Daher sollen nicht nur Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle, sondern auch Wettannahmestellen ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Wettannahmestellen

III. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Da mit der beschriebenen 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 die Grundzüge der seinerzeitigen Planung nicht berührt werden, wird für den Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die Zielsetzungen bzw. die geplante Festsetzungsergänzung im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - liegen somit vor.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5153-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 19.12.2016 wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 21.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend dem § 13 BauGB abgesehen.

Am 08.01.2018 hat der Rat der Stadt Oberhausen den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Plangebiets beschlossen (Drucksache Nr. B/16/3242-01), die am 17.01.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekanntgemacht wurde. Diese wurde durch Beschluss des Rates am 17.12.2018 verlängert (Drucksache Nr. B/16/4109-01) und am 15.01.2019 im Amtsblatt bekanntgemacht (gültig bis 17.01.2020).

Am 08.07.2019 hat der Rat sich mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - einverstanden erklärt und die öffentliche Auslegung mitsamt Begründung beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 23.08. bis 28.09.2019 durchgeführt.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde zum 17.10.2019 fortgeschrieben. Die Fortschreibung betrifft die Hinweise zu dem Bergwerksfeld „Neu-Oberhausen“, Distriktsfeld „Gute Hoffnung“ und Erlaubnisfeld „Wehofen-Gas“ aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Abt. Bergbau und Energie in NRW (siehe V.1. i.V.m. Anlage 4 – Abwägungstabelle der Offenlage zu dieser Vorlage).

V. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 23.08. bis 28.09.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 20.08.2019 erfolgt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5153-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Während der Offenlage sind Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - eingegangen:

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abt. Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Deutscher Wetterdienst**
Referat Liegenschaftsmanagement
Frankfurter Straße 135
63067 Offenbach
3. **Energieversorgung Oberhausen AG**
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen
4. **Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH**
Postfach 50 17 40
50977 Köln
5. **RWW Mülheim**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr
6. **Wirtschaftsbetriebe Oberhausen**
Betrieb Stadtentsorgung
Buschhausener Straße 149
46049 Oberhausen

Kopien der aufgeführten abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und Behördenbeteiligung

Die zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der Abwägungstabelle in Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen. Die Stellungnahmen wurden inhaltsgleich übernommen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Das weitere Verfahren umfasst folgende Schritte:

- Den Einwendern wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich mitgeteilt;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5153-01	Termin 16.12.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - in seiner Fassung vom 09.05.2019 als Satzung.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde zum 17.10.2019 fortgeschrieben. Die Fortschreibung betrifft die Hinweise zu dem Bergwerksfeld „Neu-Oberhausen“, Distriktsfeld „Gute Hoffnung“ und Erlaubnisfeld „Wehofen-Gas“ aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Abt. Bergbau und Energie in NRW (siehe V.1. i.V.m. Anlage 4 – Abwägungstabelle der Offenlage zu dieser Vorlage).

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - vom 01.10.2008, welcher eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 - Ortskern Holten - vom 15.11.1993 gemäß § 13 BauGB darstellt.

Die durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - im gesamten Plangebiet ausgeschlossenen Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle wird durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten - um den Ausschluss von Wettannahmestellen ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine weitere Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Der Bezugsraum der 1. Ergänzung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -.

Bei Realisierung der durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsvolumen 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. Daher sollen nicht nur Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle, sondern auch Wettannahmestellen ausgeschlossen werden.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung

Anlage 2: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplanentwurfs Nr. 535, 1. Ergänzung vom 09.05.2019

Anlage 3: Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 17.10.2019

Anlage 4: Abwägungstabelle der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 5: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB