

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5381-01	Termin 17.02.2020	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.02.2020	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
11.02.2020	Planungsausschuss	V			
17.02.2020	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße -
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,
 - a) die Stellungnahme zu IV.A 2 insgesamt zur Kenntnis zu nehmen und ihr in Teilen stattzugeben;
 - b) die Stellungnahmen zu IV.A 1 und 3 - 7 sowie zu IV. B 1 - 4 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. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - in der Fassung vom 02.08.2019 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	Kämmerer Dezernat 1	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 16.01.2020	Güldenzipf Datum 22.01.2020	Tsalastras Datum 28.01.2020	Schranz Datum 29.01.2020
* 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/16/5381-01	Termin 17.02.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 724 beigelegte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 08.01.2020 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/16/5381-01	Termin 17.02.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - vom 13.02.2017 (Drucksache Nr. B/16/2314-01);
- Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - vom 23.09.2019 (Drucksache Nr. B/16/4913-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Die der Stadt Oberhausen durch diesen Bebauungsplan entstehenden überschlägig ermittelten Kosten können dem Kapitel L - Kosten - auf Seite 31 bzw. 33 der Begründung zu diesem Bebauungsplan entnommen werden. Im Rahmen der Realisierung werden diese Kosten Gegenstand separater Vorlagen der jeweils zuständigen Fachbereiche sein.

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 724 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 15 und 17, und wird 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.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5381-01	Termin 17.02.2020	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 hinsichtlich Image und Störungsgrad negative Auswirkungen auf ein Gebiet haben und diese Betriebe zugleich 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.

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

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/16/5381-01	Termin 17.02.2020	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 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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. 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. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße -

- in der Zeit vom 25.04.2019 – 09.05.2019 einschließlich ausgelegen (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.

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

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.

Es sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Amprion GmbH**
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
2. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5381-01	Termin 17.02.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 24.10.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 724 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

1. **Amprion GmbH**
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund

2. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen

3. **Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH**
Postfach 50 17 40
50977 Köln

4. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim a.d. Ruhr

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5381-01	Termin 17.02.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 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 tritt der Bebauungsplan Nr. 724 in Kraft.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - als Satzung.

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 ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt, das geschützt und gestärkt werden soll. Für das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Plangebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 724 und textliche Festsetzungen

Anlage 2: Begründung (inkl. Umweltbericht)

Anlage 3: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Anlage 4: Abwägungstabelle

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - der Stadt Oberhausen vom 02.08.2019, und Checkliste Klimaschutz vom 29.08.2019) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen) 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.