Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/1863-01**	**Termin** **19.03.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
07.03.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
13.03.2012	Planungsausschuss	V		
19.03.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 606, Teilbereich A
- Linsingenstraße / Friedrich-Karl-Straße -
Entscheidungen über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung, den Stellungnahmen zu III.A1, III.A2 und III.B1 stattzugeben.

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)**

Der Rat der Stadt beschließt:

a) den Bebauungsplan Nr. 606, Teilbereich A, - Linsingenstraße / Friedrich-Karl-Straße - in der Fassung vom 10.11.2011 als Satzung;

Bereichsleiterin Bereich 5-1 **Terhart** **21.02.2012**	**Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen** **Klunk** **22.02.2012**	**Kämmerer** **Datum**	**Oberbürgermeister** **Wehling** **23.02.2012**

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A)	Zustimmung (Z)		
Kenntnisnahme (K)	Ablehnung (A)	Ja oder nein	Personalrat [ ]
Vorberatung (V)	Änderung (Ä)		
Beschlussfassung (B)	Anhörung vollzogen (AV)		Gleichstellungsstelle [ ]
	Kenntnisnahme (K)		

b) die dem Bebauungsplan Nr. 606, Teilbereich A, beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 10.11.2011 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) 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 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV.NRW.2009, S. 950)**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1863-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 606, Teilbereich A, - Linsingenstraße / Friedrich-Karl-Straße - vom 12.12.2011 (Drucksache Nr. B/15/1665-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 606, Teilbereich A, liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Linsingenstraße, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 306, westliche Seite der Friedenstraße, abknickend zur westlichen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 377, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 377 und 378, östliche Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 378 bis zur östlichen Seite der Styrumer Straße, östliche Seite der Styrumer Straße, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 253 und 235, westliche Seite der Friedrich-Karl-Straße und nördliche Seite der Hermann-Albertz-Straße.

II. Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms “Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf - Soziale Stadt” für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerisches Ziel für den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen (Hauptzentrum gemäß Einzelhandelskonzept vom 26.05.2008) ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 606, Teilbereich A, Mischgebiete und Wohngebiete festgesetzt. So kann das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur entsprechend entwickelt werden. Besondere Berücksichtigung findet dabei die vorhandene Schulnutzung.

Darüber hinaus sollen, um das Plangebiet und die umliegenden Strukturen nachhaltig entwickeln und schützen zu können, bestimmte Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden solche Nutzungen und baulichen Anlagen, die das Plangebiet nachhaltig negativ prägen und zu dem so genannten „Trading-Down-Effekt“ führen können.

Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Nutzungen in Zusammenhang z. B. mit dem Rotlichtmilieu verstanden. Der Trading-Down-Effekt entsteht dann, wenn Betriebe mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und hoher Ertragsstärke (wie z.B. Spielhallen) und Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke konkurrieren. Der Wettbewerb zwischen Betreibern mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten führt in der Tendenz zu einer Erhöhung der Immobilienpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt.

Betriebe die einen Trading-Down-Effekt fördern sind in der Regel nicht mit dem Wohnen verträglich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 606, Teilbereich A, werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten, Wohngebieten und einer Gemeinbedarfsfläche (Schule);

- Entwicklung hochwertiger Wohnlagen;

- Steuerung und Ausschluss von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel.

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

III. Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Am 19.11.2007 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 606 - Grenzstraße / Friedenstraße / Stöckmannstraße - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 03.12.2007.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 606, Teilbereich A, - Grenzstraße / Friedenstraße / Stöckmannstraße -

- in der Zeit vom 05.09.2011 - 19.09.2011 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren 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 beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.09.2011 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 606, Teilbereich A, eingegangen.

1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Postfach
44025 Dortmund

2. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 100420
46004 Oberhausen

B <u>Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden</u>

Mit Schreiben vom 05.01.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 10.01.2012 bis 10.02.2012 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 606, Teilbereich A, mit Begründung (einschl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen von:

1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Postfach
44025 Dortmund

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage 3 beigefügt.

IV. <u>Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</u>

Zu III.A1 Bezirksregierung Arnsberg
III.B1 Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Postfach
44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, teilt mit, dass das angezeigte Plangebiet sich über dem auf Steinkohle, Bleierz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilte Erlaubnisfeld „Alstaden Gas“ befindet.

Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Concordia“ ist die CBB Holding. Die CBB Holding hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Inhaberin der Erlaubnis „Alstaden Gas“ ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Nach den mit derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Minegas GmbH ist am 02.09.2011 durch die Stadt Oberhausen angeschrieben worden. Die Stellungnahme der Minegas GmbH ist zwischenzeitlich eingegangen. Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu .III.A2. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 100420
46004 Oberhausen

Die Energieversorgung Oberhausen AG teilt mit, dass sie die im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 606, Teilbereich A, befindliche Trafostation an der Moltkeschule, Styrumer Straße 57, gesichert haben möchte. Eine Flächensicherung für neue Trafostationen in diesem Teilbereich besteht zurzeit nicht. Bezüglich des Fernwärme- und Gasnetzes bestehen derzeit keine Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die seitens der Energieversorgung Oberhausen geforderte Sicherung der vorhandenen Trafostation wird im Bebauungsplan über eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation - vorgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

V. Weiterer Verfahrensablauf

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 606, Teilbereich A, rechtskräftig.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 606, Teilbereich A, - Linsingenstraße / Friedrich-Karl-Straße - als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 606 Teilbereich A soll eine Steuerung der Nutzungen im Plangebiet vorgenommen werden, um eine qualitätsvolle Entwicklung für den Bereich zwischen der Linsingenstraße und Friedrich-Karl-Straße sowie das nähere Umfeld zu gewährleisten.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 606, Teilbereich A

Anlage 2: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 606

Anlage 3: Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 606 A