Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/1866-01**	**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. 501, Teilbereich A
- Mülheimer Straße / Essener Straße -
Beschluss zur Teilung des Plangebiets und zur öffentlichen Auslegung des Teilbereiches A

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt die Teilung des Plangebietes, wie unter Punkt II der Begründung beschrieben.

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (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)**

2. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 501, Teilbereich A, - Mülheimer Straße / Essener Straße - vom 10.02.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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)**

Bereichsleiter Bereich 5-1 I.V. **Baudek** **Datum 24.02.2012**	**Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen** **Klunk** **Datum 24.02.2012**	**Kämmerer** **Datum**	**Oberbürgermeister** **Wehling** **Datum 29.02.2012**

* 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)		

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1866-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 501 - Mülheimer Straße / Essener Straße - vom 17.11.2003 (Drucksache Nr. B/03/3552-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 17.11.2003 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 501 - Mülheimer Straße / Essener Straße - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.12.2003.

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. 501, Teilbereich A, - Mülheimer Straße / Essener Straße -

- in der Zeit vom 23.11.2009 - 07.12.2009 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.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat am 03.12.2009 stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.11.2009 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, eingegangen:

A. Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

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

2. Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

3. DB Services Immobilien GmbH
Deutz - Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln

4. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45123 Essen

5. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

6. RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

7. Wilberg und Partner
Zeissstraße 2
50859 Köln

8. SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH
Druffels Weg 1
48653 Coesfeld

9. Bürgerversammlung vom 03.12.2009
im Baumarkt Ziesak
Mülheimer Straße 25
46049 Oberhausen

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage 3 beigefügt.

II. Teilung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 501 soll geteilt werden. Die Teilung ist erforderlich geworden, da im Plangebiet für ein Grundstück eine Veränderungssperre erlassen wurde. Diese Veränderungssperre läuft am 12. August 2012 aus. Daher ist der Teilbereich, in dem die Veränderungssperre liegt, vordringlich zu bearbeiten. Weiterhin liegt das nun gewählte Plangebiet zu großen Teilen nicht im Achtungsabstand des Störfallbetriebs „Air Liquide“. Für die übrigen Gewerbegrundstücke, die im Achtungsabstand liegen, sind weitergehende Untersuchungen in Bezug auf die Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie erforderlich, was einer problemlosen kurzfristigen Bearbeitung entgegensteht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 501, Teilbereich A, liegt nunmehr in der Gemarkung Oberhausen, Flur 15, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Mülheimer Straße, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 136,137,131 und 187, südwestliche Seite der Straße Im Lipperfeld, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 187, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 188, 220 und 265, nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 106, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 203 und 314, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 314 und 313, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 313, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 96 und 97.

III. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass bezüglich bergbaulicher Verhältnisse und Bergschadengefährdung die Bergwerkseigentümer, die MAN AG in München und die A-TEC Anlagentechnik GmbH beteiligt werden sollten.

Nach Unterlagen der Bezirksregierung ist im Bereich des Bebauungsplans kein relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Im Übrigen weist die BR Arnsberg auf zwei Altlastenverdachtsflächen im Umfeld des Bebauungsplanes hin:

- Schlackenhalde Gutehoffnungshütte / Halde / Nr. 4507-A-030 und
- Gutehoffnungshütte / Eisenhütte Oberhausen / Kokerei / Nr.4507 –S- 017

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Bergwerkseigentümer sind von der Stadt Oberhausen angeschrieben worden. Die Mingas-Power als Pächterin des Bewilligungsfeldes Methost der A-TEC GmbH weist darauf hin, dass die Gewinnung des Bodenschatzes in Form von Grubengas keine Auswirkungen auf die Tagesoberfläche hat.

Nach Sichtung ihrer Unterlagen erklärt die MAN AG, dass im Planbereich kein untertägiger Eisenerzabbau umgegangen ist.

Die Stellungnahmen der Bergwerkseigentümer sind der Anlage 3 beigefügt.

Zu den angesprochenen Altablagerungen wird wie folgt Stellung genommen:

Altablagerung Schlackenhalde

Mit der seitens der Bezirksregierung Arnsberg bezeichneten Altablagerung Schlackenhalde Gutehoffnungshütte ist das Gelände des ehemaligen sogenannten Schlackenberges an der Essener/Mülheimer Straße gemeint, das im städtischen Verdachtsflächenkataster unter der Nr. F12.003 geführt wird und heute im Wesentlichen durch die Flächen der B-Pläne 212, 418 A und 418 B dargestellt wird.

Es handelte sich um eine Aufhaldung, auf der zwischen dem Ende des 19. Jahrhunderts und den 1950iger Jahren Schlacken aus den Oberhausener Hochofen- und Stahlwerken abgelagert wurden. Zwischen Ende der 1950iger und Anfang der 1980iger Jahre wurde dieses Schlackenmaterial weitgehend abgebaut und in der Bauwirtschaft verwertet. Von Mitte der 1980iger bis Mitte der 1990iger Jahre erfolgte eine gezielte Verfüllung des ausgekofferten Areals mit ca. 6.000.000 Tonnen Waschbergematerial aus dem Steinkohlebergbau. Das Material wurde bei der Herstellung des Geländes auf einer dichtenden Schicht planmäßig eingebaut und verdichtet. In einem östlichen Teilabschnitt, direkt angrenzend an die Essener Straße (heutige Grünfläche) wurden zuvor seitens der Thyssen AG Hüttenreststoffe wallförmig aufgeschüttet.

Auswirkungen auf das Plangebiet, insbesondere über den Grundwasserpfad, sind schon wegen der nach West / Nordwest ausgerichteten Fließrichtung nicht zu erwarten.

Ehemaliger Industriestandort der Eisenhütten Oberhausen II

Der gesamte Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Industriestandort der Eisenhütten Oberhausen II. Nach Stilllegung und Abbruch der Industrieanlagen siedelten sich kontaminationsrelevante Betriebe an, die zusätzlich zu den Altablagerungen und Altstandorten im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen registriert sind:

G12.001 ehemalige Eisenhütte Oberhausen II: Metallerzeugung und -bearbeitung; Kokerei mit Nebengewinnungsanlagen

G12.005 1 - 5 m mächtige Altablagerung aus Asche, Schlacke, Boden Bauschutt

G12.057 aktive Autolackierung, Autowäsche, Kfz. – Werkstatt

G11.013 aktiver Vertrieb und Einsatz von Spezialchemikalien

Vorhandene Gutachten

Diplom-Geologen W. u. M. Greminger (30.09.1993): Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Eisenhütten Oberhausen I und Oberhausen II. Teil 1:

Nutzungshistorische Recherche Diplom-Geologen W. u. M. Greminger (25.02.1994): Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Eisenhütten Oberhausen I und Oberhausen II. Teil 2: Untergrunduntersuchungen

Diplom-Geologen W. u. M. Greminger (16.09.1994): Bodenluftuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Eisenhütten Oberhausen I und Oberhausen II.

Wesentliche Ergebnisse der genannten Gutachten:

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um die Altstandorte zweier Hochofenwerke und einer Hüttenkokerei sowie flächendeckender Altablagerungen.

Es wurden zwischen 2 und 7 Meter mächtige Anschüttungen ermittelt, die sich aus aufbereitetem Abbruchmaterial, vermischt mit natürlichen Kiessanden aber auch mit Aschen und Schlacken zusammensetzen.

Aufgrund auffälliger Bodenluftgehalte an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Orientierungsphase wurde eine erneute Beprobung der genannten Parameter im Sommer nach einer langandauernden Hitzewelle durchgeführt. Dabei wurden jedoch keine Gehalte ermittelt, die einen weiteren Handlungsbedarf erforderlich machten.

Die Untersuchungen von Bodenproben zeigten z. T. erhebliche Belastungen mit PAK und Schwermetallen, sowie mit Eisen und Mangan.

Das Grundwasser wurde in zwei Beprobungsdurchgängen an 11 Grundwassermessstellen überprüft. Die ermittelten Grundwasserbelastungen nach der 1. Beprobung beziehen sich auf Cyanide, PAK, Schwermetalle und CKW. Sie treten z. T. bereits in den Anstrommessstellen auf und ließen sich bei der 2. Beprobung nicht mehr bestätigen.

Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung der Untersuchungsfläche und ihres unmittelbaren Umfeldes - sie liegt in direkter Nachbarschaft zu weiteren großen Flächen der Schwerindustrie und des Bergbaus - ist der Rückschluss, dass die ermittelten Grundwasserbelastungen zwingend auf diese Fläche zurückgehen, nicht möglich.

Gegenüber der gegenwärtigen Situation sind für das Schutzgut Boden keine signifikanten Änderungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung nachteiliger Auswirkungen (Bodenüberdeckung) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu I.A2. Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Achtungsabstandes von 1500 m der Firma Air Liquide, Im Lipperfeld 2, wegen der dort gelagerten giftigen, gasförmigen Stoffe liegt.

Da vorgesehen ist, im Planbereich betriebsbedingte Wohnungen und auch öffentlich genutzte Gebäude zuzulassen, liegt hier die Planung eines neuen schutzbedürftigen Gebietes im Sinne von § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vor.

Im Rahmen der weiteren Planung ist die Darstellung der Abstände der Betriebsbereiche zum geplanten schutzbedürftigen Gebiet erforderlich.

Wenn der reale Abstand kleiner als der Achtungsabstand ist, handelt es sich um eine Konfliktsituation, die eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den TÜV Nord wird derzeit ein Gutachten für die Stadt Oberhausen erarbeitet, das die Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie untersucht.

Dabei werden die zunächst relativ groß gefassten, nach dem „Leitfaden KAS 18“ ermittelten Achtungsabstände („ohne Detailkenntnisse“) durch Berücksichtigung von Detailkenntnissen über die Produktionsbedingungen in den Betriebsbereichen konkretisiert. Im Rahmen des Gutachtens wird auch die Fa. Air Liquide untersucht und ermittelt, welche Abstände bei einer Planung mit Detailkenntnissen einzuhalten sind. Dieses Gutachten liegt zwischenzeitlich im Entwurf vor.

Das größte Gefahrenpotenzial stellt demnach bei dem Betriebsbereich der Firma Air Liquide die Freisetzung von Chlor dar. Zur Berücksichtigung dieses Gefahrenpotenzials ist nach dem Entwurf des Gutachtens bei der Planung ein angemessener Abstand von 1.300 m zu wahren. Dabei wird von der Genehmigungssituation des Betriebes ausgegangen, die keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Gebindegrößen der gelagerten Chlorfässer enthält. Nach Erkenntnissen des Gutachters ist dieses jedoch nicht praxisüblich. Vielmehr ist die maximale Größe derartiger Fässer nach allem, was über Herstellung, Konzessionierung, technische Handhabbarkeit etc. bekannt ist, mit 1.000 kg anzusetzen. Es ist insofern davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der bisher am Markt existierenden und auch bisher technisch realisierbaren Gebindegrößen für die im Betrieb gehandhabten Stoffe das Gefahrenpotenzial deutlich geringer einzustufen ist. Geht man von diesen handelsüblichen Gebindegrößen von 1.000 kg – Chlorfässern aus, so betrüge der einzuhaltende Abstand nach Aussage des Gutachtens 550 m.

Ausgehend vom Mittelpunkt des Lagers für giftige Gase auf dem Betriebsgelände der Firma Air Liquide befindet sich der nächstgelegene Rand des Plangebiets in ca. 550 m Entfernung. Wird dieser Abstand von der Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes angehalten, so überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 501 A im südöstlichsten Randbereich in ca. 50 m Tiefe mit diesem Abstandsbereich. Innerhalb dieser Überschneidungsfläche liegen ausschließlich Parkplatzflächen.

In Bezug auf die Nähe zu dem Störfallbetrieb Air Liquide ist davon auszugehen, dass die Planung nicht zu einer Risikoerhöhung im Sinne der Seveso-II-Richtlinie führt. Durch den Bebauungsplan wird lediglich die bereits heute stattfindende Nutzung festgeschrieben. Schutzwürdige Gebiete oder neue öffentlich genutzte Gebäude werden nicht geplant oder zulässig. Eine Erhöhung des Risikos für einen Unfall in dem Betrieb ist mit der Planung nicht verbunden, ebenso wenig kommt es zu einer erheblichen Erhöhung der Personendichte innerhalb des angemessenen Abstands. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Eine von der Bezirksregierung geforderte Darstellung der Abstände der Betriebsbereiche zum Plangebiet kann erst nach endgültiger Fertigstellung des Gutachtens erfolgen.

Zu I.A3. DB Services Immobilien GmbH
Deutz - Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln

Die DB Services Immobilien GmbH bemerkt, dass sie bei baulichen Tätigkeiten in der Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch entsprechende Unterlagen zu beteiligen ist. Bei Anpflanzungen im Grenzbereich zur DB AG sind diese abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, löst der Bebauungsplan keine unmittelbaren Bautätigkeiten aus.

Im Rahmen eines Bauvorhabens in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnlinie wird die DB AG von der Baugenehmigungsbehörde entsprechend beteiligt.

Zu I.A4 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45123 Essen

Die PLEdoc GmbH weist auf die im östlichen Planbereich liegende Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG hin. Die Leitung erfordert einen Schutzstreifen von 8 m. Einer Bebauung der Ferngasleitung wird nicht zugestimmt. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes müssen der Schutzstreifenbegrenzung angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Schutzstreifen wurde in den Bebauungsplan eingetragen. Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt worden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

Zu I.A5 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bittet um Aufnahme eines Hinweises auf das Denkmalschutzgesetz NW hinsichtlich der §§ 15 und 16.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Zu I.A6 RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

Grundsätzlich hat die Rheinisch-Westfälische Wasserwerkgesellschaft mbH keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass einer Überpflanzung bzw. Bebauung der Leitungstrassen nicht zugestimmt werden kann und dass Baumaßnahmen mit der RWW abgestimmt werden sollten.

Für die Versorgungsleitung DN 200 zwischen Mülheimer Straße und der Straße „Im Lipperfeld“ wird um die Eintragung eines Schutzstreifens gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Grundstücksflächen. Hierdurch ist die Zugänglichkeit der Trassen und der notwendige Schutzstreifen im Bebauungsplan gesichert. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht notwendig.

Zu I.A7. Wilberg und Partner
Zeissstraße 2
50859 Köln

Der Anreger beabsichtigt, für die im festgesetzten GE2 vorhandene Spielhalle einen 20 m hohen Werbepylon zu errichten und bittet, dies bei der Regelung von Werbeanlagen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften. Werbeanlagen finden sich in geraumer Anzahl innerhalb des Plangebiets und in der unmittelbaren Umgebung. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen sind gegenüber des Dachfirstes bzw. der Dachoberkante und gegenüber den Gebäudeaußenkanten um mindestens 1,5m zurückzusetzen.

Selbständige Werbeanlagen dürfen den Dachfirst bzw. die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, sind unzulässig. Ausnahmsweise sind größere Werbeanlagen zulässig, wenn sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper unterordnen und es zu keiner Häufung auf dem Grundstück kommt.

Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sollen zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes der Sonder- und Gewerbegebiete sowie des öffentlichen Straßenraumes beitragen. Mit der Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die ungeordnete Errichtung von Werbeanlagen verhindert werden.

Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Zielsetzung des Bebauungsplans, im südlichen Bereich des Plangebiets die Entwicklung des gewachsenen Freizeitbereichs zuzulassen. Dieser spricht in seiner derzeitigen Ausprägung überwiegend jüngeres Publikum an. Zu diesem Freizeitbereich sind neben dem Sondergebiet Diskothek auch die angrenzenden Gewerbegebiete GE1 bis GE4 räumlich zu fassen. Um dem so genannten "Trading-down-Effekt" entgegenzuwirken, der auch für den Standort eines Freizeitbereichs oder eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt, schließt der Bebauungsplan Wettbüros und Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, aus.

Aus Sicht der Stadt Oberhausen wirken die Zielsetzungen, die Entwicklung des Freizeitbereichs zuzulassen, den "Trading-down-Effekt" durch Ausschluss bestimmter Nutzungen zu verhindern und das örtliche Erscheinungsbild zu verbessern in gewisser Weise zusammen. Somit werden die Regelungen für die Werbeanlagen auch durch die gewünschte Verhinderung einer negativen gestalterischen Überformung des Freizeitbereichs begründet. Mit den nach den textlichen Festsetzungen möglichen Werbeanlagen ist sowohl die Errichtung einer städtebaulich vertretbaren Werbeanlage möglich als auch die qualitätsvolle gestalterische Entwicklung des Ortsbildes gewährleistet.

Zu I.A8. SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH
Druffels Weg 1
48653 Coesfeld

Die SWF Organisations- und Unternehmungsberatung GmbH als Betreibergesellschaft der Spielhalle an der Mülheimer Straße 2 a erläutert, dass durch die Festsetzung eines Sondergebietes für den Spielhallenbereich die Zulässigkeit anderer gewerblicher Nutzungen hier ausgeschlossen wird. Diese bedeute eine zu starke Einschränkung des Eigentumsrechts. Der Anreger schlägt vor, das geplante Sondergebiet in ein Gewerbegebiet mit breiterem Nutzungsspektrum umzuwandeln. Die Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und weiteren Vergnügungsstätten sei innerhalb eines Gewerbegebiets weiterhin möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Oberhausen verfolgt nun als Planungsziel für das Grundstück der Spielhalle die Festsetzung eines Gewerbegebiets. Die Festsetzung eines Sondergebiets soll nicht mehr weiterverfolgt werden. In dem festgesetzten Gewerbegebiet werden die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung weiter eingeschränkt. Durch die gewählten Festsetzungen ergeben sich Möglichkeiten den Bereich gemäß den Zielsetzungen der Stadt Oberhausen und der zugrunde liegenden Nutzungskonzeption zu entwickeln. Im Umfeld der Turbinenhalle und des durch sie geprägten Freizeitstandortes können sich somit weitere freizeitaffine Nutzungen, aber auch darüber hinausgehende Nutzungen entwickeln, die zu einer Sicherung und Stärkung des gewachsenen Freizeitstandorts beitragen können. Entsprechend kann für das fragliche Grundstück aus einem umfassenden Nutzungskatalog gewählt werden.

Wettbüros und Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, werden durch textliche Festsetzungen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die generelle Zulässigkeit solcher Nutzungen im Plangebiet ist nicht geeignet mögliche negative Auswirkungen einer solchen Ansiedlung zu unterbinden. Durch die Genehmigung solcher Einrichtungen kann eine Sogwirkung eingeleitet werden, die auf weitere Betriebe übergreift und zu dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ führt, der auch für den Standort eines Freizeitbereichs oder eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Daher erfolgt ein genereller Ausschluss von Spielhallen im Plangebiet.

Es ist nicht Ziel der Stadt Oberhausen in vorhandene gewerbliche Nutzungen einzugreifen. Die bereits vorhandene Spielhalle trägt in der jetzigen Ausprägung an diesem gewachsenen Standort in gewisser Weise zur Stärkung des Freizeitbereichs bei. Daher sichert der Bebauungsplan den Erhalt der genehmigten Spielhalle durch den so genannten überwirkenden Bestandsschutz, der eine geringfügige Entwicklungsmöglichkeit bereitstellt. Weitergehend wird für den Bereich der Spielhalle ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zu I.A9. Bürgerversammlung vom 03.12.2009
im Baumarkt Ziesak
Mülheimer Straße 25
46049 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

- Ansiedlung von Spielhallen bzw. Bordellen
- Erschließung der Spielhalle und der Turbinenhalle
- Grünflächengestaltung

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift über die Bürgerversammlung, die als Anlage 3 beigefügt ist, zu entnehmen.

IV. Planungsanlass und -ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A, werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Umwidmung der Industriegebietsfestsetzungen in Nutzungen, die der tatsächlichen Entwicklung entsprechen und
- Vorhaltung von Gewerbeflächen für Betriebe mit dem Schwerpunkt freizeitaffiner Nutzungen und von Gewerbeflächen für Betriebe mit dem Schwerpunkt Dienstleistung;
- Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten;
- Steuerung der Zulässigkeit des Einzelhandel.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der beigefügten Begründung (Anlage 4) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

V. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Anlagen

Anlage 1: Skizze zur Teilung des Bebauungsplanes Nr. 501

Anlage 2: Skizze zum Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A

Anlage 3: Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A

Anlage 4: Begründung (einschl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 501, Teilbereich A