Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/2403-01**	**Termin** **17.12.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
05.12.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
11.12.2012	Planungsausschuss	V		
17.12.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 649 - Wilmsstraße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 649 - Wilmsstraße - vom 15.11.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (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	**Dezernat 5 Planen, Bauen**	**Kämmerer**	**Oberbürgermeister**
Terhart **15.11.2012**	**Klunk** **15.11.2012**	**Datum**	**Wehling** **22.011.2012**

* 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/15/2403-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 649 - Wilmsstraße - vom 07.06.2010 (Drucksache Nr. B/15/0506-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 07.06.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 649 - Wilmsstraße - beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 28.06.2010.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 649 - Wilmsstraße -

- in der Zeit vom 25.06.2012 – 09.06.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der 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 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss am 07.06.2010 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2012 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. 648 eingegangen:

A. Träger öffentlicher Belange

1. Bezirksregierung Arnsberg
Postfach

44025 Dortmund

2. PLEdoc GmbH
Postfach 120255

45312 Essen

3. RWW Mülheim
Postfach 101663

45466 Mülheim an der Ruhr

Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind der Anlage 2 zu entnehmen.

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

Zu I. A1. Bezirksregierung Arnsberg
Postfach

44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist darauf, dass die Bebauungsplanfläche über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Concordia" und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Essen“ liegt. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Reinphan“.

Die Eigentümerin des Bergwerkfeldes Concordia die CBB Holding AG i.L. hat der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass Sie keine Aussagen zu den bergbaulichen Verhältnissen und Bergschadensgefährdung erteilen kann, da ihr keine Unterlagen vorliegen.

Eigentümer des Bergwerkfeldes Neu- Essen“ ist die MAN-Grundstücksgesellschaft mbH. Sie ist nachträglich angehört worden.

Eigentümerin der Bewilligung „Reinphan ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Nach dem der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Planbereich dokumentiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die MAN Grundstücksgesellschaft ist mit Schreiben vom 27.08.2012 nachträglich beteiligt worden.

Die Beteiligung der A-TEC ist erfolgt. Eine Stellungnahme ist nicht abgegeben worden.

Die Minegas-Power hat mit Schreiben vom 26.06.2012 als Gewinnungsberechtigte des Bewilligungsfeldes „Reinphan“ eine Stellungnahme abgegeben. Einwände gegen den Bebauungsplan werden darin nicht erhoben.

Zu I. A2. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55

45312 Essen

Da eine Betroffenheit bei Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann bittet die PLEDOC um weitere Beteiligung am Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die PLEDOC wird zur Auslegung des Bebauungsplanes, wenn die Orte für eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen feststehen, nochmals angehört.

Zu I. A.3. RWW Mülheim
Postfach 10 16 63

45466 Mülheim an der Ruhr

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft (RWW) erhebt gegenüber dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Die RWW legt aus ihrem Planwerk einen Ausschnitt mit eingetragenen Linienführungen vorhandener Versorgungsleitungen vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von den Angaben in den Planunterlagen abweichen können.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass einer Überpflanzung oder Überbauung der Leitungstrassen nicht zugestimmt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wasserleitung des RWW liegt innerhalb der Wilmsstraße im öffentlichen Straßenraum und ist damit jederzeit zugänglich.

III. Planungsanlass und -ziele

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

Stadtplanerische Ziele sind die Erhaltung und Förderung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs, die Erhaltung der vorhandenen Durchmischung mit Wohnen und die Verhinderung des Trading-Down-Effekts.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 wurde der nördliche Teil des Plangebietes als Bestandteil des Nahversorgungszentrums und der größte Teil des übrigen Plangebiets als Suchraum 1 eingestuft. Der Suchraum 1 erstreckt sich auf einen 50-100m Radius rund um den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich. Hier kann die Ansiedlung von Unternehmen sinnvoll sein, soweit sie der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs dienen und innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nachweislich kein Standort zur Ansiedlung vorhanden ist.

Einem ähnlich strukturierten Gebiet wie dem Nahversorgungszentrum Lirich Nord hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens diesen Status aberkannt. Inwieweit die Bezeichnung als „Nahversorgungszentrum Lirich Nord“ und die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nach aktuellem Stand zutreffen, ist daher zu überprüfen.

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als Nahversorgungszentrum, hat der Nahversorgungsbereich dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebiets ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Daher hat das Ziel, die nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stabilisieren und zu stärken bzw. zu entwickeln, weiterhin Bestand.

Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 649 Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Somit kann der Bestand abgesichert und das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur und der übergeordneten Planungsziele entsprechend entwickelt werden.

Darüber hinaus sollen Trading-Down-Effekte verhindert werden. Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur z.B. durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Nutzungen in Zusammenhang 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 (bodenrechtliche Spannungen).

Des Weiteren können die Nutzungen und baulichen Anlagen der vorgenannten Art aufgrund der mit ihnen typischerweise verbundenen städtebaulich relevanten Folgewirkungen zum Trading-Down-Effekt führen. Zu den genannten Folgewirkungen gehören Lärmbelästigungen, ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr sowie die regelmäßig zu beobachtende Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbilds und der Gebietsqualität.

Um diesen Trading-Down-Effekt zu verhindern und um die Gebietsqualität nachhaltig zu sichern und zu entwickeln, sollen Vergnügungsstätten sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten;

- Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord;

- Prüfung von weiteren Entwicklungspotenzialen im Plangebiet zur Stärkung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord;

- Ausschluss von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Nahversorgungsbereichs und der Wohnqualität führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Begründung (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

IV. Städtebauliches Konzept

Städtebaulich soll zunächst der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehenden Raumkanten entlang der Wilms-, Katharinen- und Wunderstraße sollen erhalten bleiben. Die Gebäude im westlichen Teil differieren zwischen ein- und viergeschossiger und im östlichen Teil zwischen ein- und dreigeschossiger Bauweise. Um zukünftig eine einheitlichere Höhenentwicklung zu ermöglichen ohne den Bestand einzuschränken, werden für den westlichen Teil maximal vier Geschosse, für den östlichen Teil maximal drei Geschosse festgesetzt.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wird die gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich, unter Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung, auf den Bestand in Form eines eingeschossigen Baukörpers festgeschrieben.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 649 stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- 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 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 649 - Wilmsstraße -.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bestand gesichert und zur Verhinderung eines Trading-Down-Effektes der Ausschluss von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Nahversorgungsbereichs und der Wohnqualität führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, festgesetzt werden.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen 2 – 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.