Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2593-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
07.03.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
12.03.2013	Planungsausschuss	V		
18.03.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 237
- Neukölner Straße / Gabelstraße -
Einleitender Aufhebungsbeschluss und
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße - (Rechtskraft 06.03.1990) für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 01.08.2012 gekennzeichnete und unter Punkt I. der Begründung beschriebene Gebiet einzuleiten.

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 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).**

b) die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße - nebst der Aufhebungsbegründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 1 Abs. 8 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 Datum 29.01.2013	Klunk Datum 04.02.2013	Datum	Wehling Datum 05.02.2013

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

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Aufhebungsgebietes im Stadtbereich

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 237 liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10 und 18. Der Aufhebungsbereich wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Gabelstraße; nördliche Seite der Neukölner Straße; östliche Seite der Bundesautobahn A 3; nördliche Grenze des Leitgrabens Tüsselbeck I.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebietes ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze bzw. der verkleinerten Fassung des Bebauungsplans Nr. 237.

II. Aufhebungsanlass

Das bisher im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird durch den Bebauungsplan Nr. 633 ebenfalls mit einem Gewerbegebiet weitgehend überplant. Die ursprünglich formulierten Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 237 werden bei der Neuplanung überwiegend aufgegriffen und weiterentwickelt (siehe dazu auch die in gleicher Sitzung vorliegende Drucksache Nr. B /15/2626-01).

Da sich 23 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Aufgabe des Tentershofs (Neukölner Straße 25) nicht abzeichnet, wurde dieser Bereich nicht in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 633 einbezogen. Die Fläche wird nach rechtskräftiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 auf der Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sein. Danach wäre eine Arrondierung des Gewerbegebietes auf diesem Grundstück (bei Aufgabe der bisherigen Nutzung), entsprechend den derzeitigen Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 237, weiterhin möglich. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein planerisches Steuerungserfordernis ergeben, ist auch für diesen Bereich die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes denkbar.

Auch der westliche Teilbereich, in dem die umfangreichen unterirdischen Fernleitungen (Öl, Propylen, Strom sowie Fernmeldekabel) mit den zum Teil erforderlichen Schutzstreifen verlaufen, und der außerdem in der Anbauverbotszone der Autobahn liegt, kann zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Aufgrund der dort bestehenden Restriktionen, die u. a. auch im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Leitungsträger und das Autobahnamt mitgeteilt wurden, sind bauliche Nutzungen dort nahezu unmöglich.

Die ausgewiesenen Mischgebiete (MI) an der Neukölner Straße 19-23 bzw. 27-33 und Gabelstraße 27 bzw. 49-53 sind nahezu vollständig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Lediglich an der Gabelstraße 27 befinden sich im Gebäude auch Räume für eine psychotherapeutische Praxis. Hier reicht eine Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) aus. Danach wären diese Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen.

Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt für das Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 633. Für die übrigen Bereiche ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung keine Regelung notwendig.

Vergnügungsstätten, worunter auch die bisher unzulässigen Spielhallen fallen, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 633 für das Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die übrigen Bereiche entlang der Neukölner Straße und Gabelstraße wären nach rechtskräftiger Aufhebung gemäß § 34 BauGB als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen. In Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig. Einer weiteren Regelung bedarf es deshalb auch hier nicht.

Zur visuellen Abschirmung der Wohnbereiche und zur Eingrünung der gewerblichen Fläche wird das bisher festgesetzte Pflanzgebot von unterschiedlicher Breite auch im Bebauungsplan Nr. 633 weitgehend Berücksichtigung finden.

Aus vorgenannten Gründen besteht keine Notwendigkeit mehr am Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 237. Er soll deshalb aufgehoben werden.

Eine vertiefende Beschreibung der konkreten Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 sind der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

III. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen 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 hat der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße -

- in der Zeit vom 23.11.2012 - 07.12.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung und deren voraussichtliche 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 nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.11.2012 erstmalig beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsfristen sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **STEAG GmbH**
   Abt. Umwelt, Genehmigungen, Produkte
   Rüttenscheider Straße 1-3

   45128 Essen

2. **Infracor GmbH**
   Paul-Baumann-Straße 1

   45772 Marl

3. **Landesbetrieb Straßenbau NRW**
   Autobahnniederlassung Krefeld
   Postfach 10 13 52

   47713 Krefeld

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 4 zu entnehmen.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Zu III.1 STEAG GmbH
Abt. Umwelt, Genehmigungen, Produkte
Rüttenscheider Straße 1-3

45128 Essen

Die STEAG GmbH, Abt. Umwelt, Genehmigungen, Produkte, verweist auf die im Aufhebungsgebiet verlaufenden 10 kV-Kabel (ehem. 25 kV-Kabel) der RWE Rhein Ruhr Netzservice GmbH, für die die STEAG die Betriebsführung innehat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine potentielle Einwirkung auf die Kabeltrassen begründet. Außerdem verlaufen sie innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn (40 m vom äußersten Fahrbahnrand). In der Anbauverbotszone dürfen u. a. Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.).

Die Stadt Oberhausen geht davon aus, dass die Kabeltrassen, durch Grunddienstbarkeiten gesichert sind, und dass die jeweiligen Eigentümer über die entsprechend notwendigen Verhaltensweisen unterrichtet wurden.

Zu III.2 Infracor GmbH
Paul-Baumann-Straße 1

45772 Marl

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Infracor GmbH keine Bedenken.

Sie verweist jedoch auf die von ihr betreute Fernleitung 38 (DN 150/100; PN 100/73 – Propylen; Eigentümer Westgas GmbH). Die Fernleitung verläuft in einem 8 m breiten, rechtlich gesicherten Schutzstreifen in dem ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot besteht. Die beigefügten Planunterlagen stellen den Zustand zum Zeitpunkt der Verlegung dar. Alle Maßnahmen, die den Schutzstreifen der Fernleitung beanspruchen oder geeignet sind Einflüsse in diesen einzutragen, sind detailliert mit ihr abzustimmen und schriftlich von ihr zu genehmigen.

Die Fernleitung 38 samt 8 m breitem Schutzstreifen bitten sie nachrichtlich im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 633 zu erwähnen.

Die Schutzanweisung ist Bestandteil ihrer Stellungnahme. Sie bittet um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 wird keine potentielle Einwirkung auf die Fernleitung begründet. Außerdem verläuft sie innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn (40 m vom äußersten Fahrbahnrand). In der Anbauverbotszone dürfen u. a. Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.).

Die Stadt Oberhausen geht davon aus, dass die Leitung, wie seitens der Infracor GmbH angedeutet, durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist, und dass die jeweiligen Eigentümer über die entsprechend notwendige Verhaltensweisen unterrichtet wurden.

Die genannte Fernleitung mit ihren Schutzstreifen wurde in die Planzeichnung des parallel neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 633 eingetragen. Sie befindet sich dort jedoch außerhalb des Plangebietes. Die im Verfahrensgebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weisen hier einen Abstand von mindestens 10 m zum erforderlichen Schutzstreifen auf. Einwirkungen auf die Leitungen bzw. die Schutzstreifen sind deshalb auch durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

Zu III.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW
Autobahnniederlassung Krefeld
Postfach 10 13 52

47713 Krefeld

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW - Autobahnniederlassung Krefeld - weist darauf hin, dass das Aufhebungsgebiet im Nahbereich der von ihr zu unterhaltenden Autobahn 3, Abschnitt 11, grenzt. Baulastträger der Autobahn ist die Bundesrepublik Deutschland.

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, sofern der § 9 des Fernstraßengesetzes beachtet wird und die anbau- und kreuzungsrechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen im Rahmen der nachfolgend baurechtlichen Verfahren grundsätzlich beachtet und eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach dem Fernstraßengesetz wurden zeichnerisch im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 633 übernommen und textlich erläutert.

Die Beachtung der Bestimmungen wird außerdem im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 selbst werden keine Baumaßnahmen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone vorbereitet.

V. Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 zur Aufhebung des Bebauungsplans und gleichzeitiger Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung vorgenannter Beschlüsse im Amtsblatt;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft der Aufhebungssatzung durch Veröffentlichung im Amtsblatt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 237

Anlage 3: Aufhebungsbegründung (inkl. Umweltbericht)

Anlage 4: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Die Anlagen 3 und 4 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.