Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2620-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
06.03.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
12.03.2013	Planungsausschuss	V		
18.03.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 649 - Wilmsstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen
sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,

   die Stellungnahmen zu III.A.1 - III.A.3 und III.B.1 – III.B.4 zur Kenntnis zu nehmen.

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).**

2. Der Rat der Stadt beschließt:

   a) den Bebauungsplan Nr. 649 - Wilmsstraße - in der Fassung vom 15.11.2012 als Satzung;

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 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.2012, S. 436)**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 19.02.2013	Klunk 19.02.2013	Datum	Wehling 21.02.2013

* 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 [ ]

b) die dem Bebauungsplan Nr. 649 beigefügte Begründung (incl. Umweltbericht) in der Fassung vom 21.11.2012 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2620-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 649 - Wilmsstraße - vom 17.12.2012 (Drucksache Nr. B/15/2403-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen Flur 4 und 7, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Katharinen- und Wunderstraße, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 682, 282, 284, 286, 288, 289, 291, 677, 575 und 442 Flur 4, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 442, 297, 298 und 693, Flur 4 und 371 und 278, Flur 7, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 278, Flur 7, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 360, Flur 7, nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 360, 274 und 75, Flur 7, nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 75 und 74, Flur 7, nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 73 und 72, Flur 7, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 72, Flur 7, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 301, Flur 7.

II. 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 50-100 m Radius rund um den 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 den übergeordneten Planungszielen 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 beigefügten Entscheidungsbegründung (Anlage 2) zu entnehmen.

III. Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Beteiligung der Behörden

Der Rat der Stadt hat am 07.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 649 beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 28.06.2010.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 649 - Wilmsstraße - in der Zeit vom 25.06.2012 bis 09.07.2012 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 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. 649 eingegangen:

1. Bezirksregierung Arnsberg
Postfach
44025 Dortmund

2. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

3. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

B. Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 19.12.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 649 mit Begründung (einschl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen von:

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

2. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)**
   Postfach 10 16 63
   45466 Mülheim an der Ruhr

3. **Energieversorgung Oberhausen AG**
   Postfach 10 04 20
   46004 Oberhausen

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

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage 3 beigefügt.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung

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 einwirkungs-relevanter Bergbau im Planbereich dokumentiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die MAN Grundstücksgesellschaft ist mit Schreiben vom 27.08.2012 nachträglich beteiligt worden. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.

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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

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 GmbH ist zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes nochmals angehört worden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere Anregungen wurden von PLEdoc zur Offenlage nicht vorgebracht.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu I. A.3. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
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. Eine Überpflanzung oder Überbauung der Leitungstrasse ist nicht vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage

Zu III. B1. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 50 17 40
50977 Köln

Die Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH weist darauf hin, dass, falls die Maßnahme einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfordert, sichergestellt sein muss, dass dieser nicht im Schutzstreifen ihrer Leitungen stattfindet.

Stellungnahme der Verwaltung

Da der Bebauungsplan Nr. 649 im Wesentlichen nur den Bestand sichert, werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III. B2. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

RWW erhebt gegenüber dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Sie weist jedoch darauf hin, dass keine Leitungen in belastete Böden verlegt werden und die RWW entstehende Kosten für die Entsorgung der Böden nicht übernehmen wird. Gleiches gilt für den Fall, dass Kampfmittel vor Verlegung der Leitungen entsorgt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis des RWW wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragene Problematik muss im Rahmen einer konkreten Baumaßnahme geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III. B3. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen

Die Energieversorgung Oberhausen hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung, weist jedoch darauf hin, dass ihre Leitungen, Kabel und Anlagen weder überbaut noch überpflanzt werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 649 sichert im Wesentlichen nur den Bestand. Die vorgetragene Problematik muss insofern im Rahmen einer konkreten Baumaßnahme geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III. B4. DB Services Immobilien GmbH
Deutz-Mülheimer Straße 22 – 24
50679 Köln

Die DB Services Immobilien GmbH macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet die 110 kV Bahnstromleitung 497 Duisburg - Kirchhellen Mastefelder 4227 bis 4229 tangiert. Es ist zu beachten, dass im Schutzstreifen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der 110 kV Bahnstromleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten. Die Flächen im Schutzstreifen unterliegen gewissen Nutzungsbeschränkungen.

Sollten später konkrete prüffähige Bauunterlagen für den Schutzstreifen zur Verfügung stehen, sind diese ihr vorzulegen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel: Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die 110 kV Bahnstromleitung befindet sich auf dem Gelände der DB im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 649.
Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen nur eine Bestandssicherung vor. Der Schutzstreifen der DB wird nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes überplant.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 649 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 649 - Wilmsstraße - als Satzung.

Im Bebauungsplan Nr. 649 werden Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann der Bestand abgesichert und das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur und den übergeordneten Planungszielen 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.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 649

Anlage 2: Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 649 in der Fassung vom 21.11.2012

Anlage 3: Stellungnahmen zum Bebauungsplan