Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2852-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
03.07.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
09.07.2013	Planungsausschuss	V		
15.07.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 685
-Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße-
Entscheidung über die vorgebrachte Stellungnahme und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung die Stellungnahme zu IV.A 1 zur Kenntnis zu nehmen.

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).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner

   a) den Bebauungsplan Nr. 685 -Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße- in der Fassung vom 25.03.2013 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).

   b) die dem Bebauungsplan Nr. 685 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 25.03.2013 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 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen In Vertretung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek	Motschull		Wehling
Datum 12.06.2013	Datum 13.06.2013	Datum	Datum 17.06.2013

* 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/15/2852-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 685 -Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße- vom 17.09.2012 (Drucksache Nr. B/15/2194-01)

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 685 -Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße- vom 29.04.2013 (Drucksache Nr. B/15/2688-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Styrumer Straße; südliche Seite der Helmholtzstraße; westliche Seite der Friedrich-Karl-Straße; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 41, 403, 404 und 35.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Stadtplanerisches Ziel für Alt-Oberhausen insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke Durchmischung von Handel, Dienstleistung und Gewerbe mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Diese Funktion spielt an der Friedrich-Karl-Straße und Helmholtzstraße vor Allem in den Erdgeschossen eine Rolle. Hier ist die Ausweisung von Mischgebieten vorgesehen. An der Styrumer Straße hat die Wohnfunktion eine noch stärkere Bedeutung. Deshalb soll in diesem Bereich weitgehend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Um qualitativ hochwertige Innenstadtbereiche zu entwickeln, sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten und bordellartige Nutzungen sowie der Handel mit erotischer Ware nicht förderlich. Insgesamt soll durch eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet Trading-Down-Effekten entgegengewirkt werden. Dadurch wird auch dem Anspruch an eine lebendige und angstfreie Innenstadtkultur Rechnung getragen, die dazu beiträgt das Leben in der Innenstadt familienfreundlicher zu gestalten.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt. Im Übrigen hat sich die Zulässigkeit von Vorhaben, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen, im Sinne des § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung zu richten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 685 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten;
- Entwicklung von Festsetzungen bzgl. sonstiger Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und der Versorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

III. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Mischgebiet werden Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sex-shops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

Die wirtschaftliche Existenz der genehmigten Spielhalle an der Friedrich-Karl-Straße 49 soll jedoch innerhalb des Mischgebietes weiterhin gewährleistet werden. Gestützt auf den § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 685 deshalb eine textliche Festsetzung, wonach Änderungen oder eine Erneuerung der Spielhalle innerhalb des in der Planzeichnung rot umrandeten Bereichs weiterhin allgemein zulässig sind. Für den Teilbereich der Spielhalle innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt der passive Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zu einer Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind bei Wahrung der Identität des Gebäudes zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich innerhalb des Verfahrensgebietes im Sinne des § 34 BauGB zukünftig nach der Umgebungsbebauung richten. Hierzu trifft der Bebauungsplan deshalb keine Festlegungen.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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 Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 685 -Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße-

- in der Zeit vom 25.02.2013 – 11.03.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die 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. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 17.09.2012 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.02.2013 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Nach Ablauf der Beteiligungsfrist für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgende abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
   Postfach

   44025 Dortmund

Eine Kopie der abwägungsrelevanten Stellungnahme ist der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigefügt.

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 02.05.2013 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 10.05.2013 bis 10.06.2013 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 685 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu IV.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Postfach

44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle, Bleierz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld "Concordia" und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Alstaden Gas" (zu gewerblichen Zwecken) liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Concordia" ist die CBB Holding AG i. L.. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie auf Grund fehlender Unterlagen keine Auskünfte zu den bergbaulichen Verhältnissen und der Bergschadensgefährdung erteilen kann. Inhaberin der Erlaubnis "Alstaden Gas" ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Nach den ihr vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Hinsichtlich vorhandener Bergbau Alt- und Verdachtsflächen werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

Im bei ihr geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) ist im Bereich des Plangebietes aktuell keine Verdachtsfläche verzeichnet.

Nordwestlich der Planungsmaßnahme liegen jedoch folgende im BAV-Kat nachrichtlich verzeichnete Alt- und Verdachtsflächen:

- Concordia 1 / Halde / Nr. 4507 -A-011
- Concordia 1 / Schachtanlage, Kokerei / Nr. 4507 -S-019
- Concordia 2/3 / Halde / Nr. 4507-A-010
- Concordia 2/3 / Schachtanlage, Kokerei, Brikettfabrik / Nr. 4507 -S009

Für die v. g. bergbaulichen Betriebe hat die Bergaufsicht bereits geendet. Ob jedoch noch bodenschutzrechtlich relevante Gefahren, Nachteile oder Belästigungen zu besorgen sind, die für das Plangebiet von Belang sind, kann von ihr nicht beurteilt werden. Zu dieser Frage liegen möglicherweise der Unteren Bodenschutzbehörde Erkenntnisse vor.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, auch die o. g. CBB Holding AG i. L. an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH sind im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung am 22.02.2013 von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurden bezogen auf die Bergwerks- und Bewilligungsfelder von den Gesellschaften nicht erhoben.

Die CBB Holding AG wird zurzeit liquidiert. Eine Anschrift ist nicht ermittelbar. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 685 um eine Planung im Bestand handelt und weil die Gesellschaft der Bezirksregierung bereits mitgeteilt hat, dass auf Grund fehlender Unterlagen keine Auskünfte zu den bergbaulichen Verhältnissen und der Bergschadensgefährdung erteilt werden können, wird die zwingende Notwendigkeit einer Beteiligung nicht gesehen.

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde haben die nachrichtlich verzeichneten Alt- und Verdachtsflächen keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

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

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderin wird über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 685 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevante Stellungnahme und beschließt den Bebauungsplan Nr. 685 - Friedrich Karl-Straße / Styrumer Straße - als Satzung.

Die im Bebauungsplan Nr. 685 vorgenommene Gliederung (Mischgebiet / Allgemeines Wohngebiet) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen (insbesondere von Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen) soll einerseits dem Erhalt der besonderen Ausprägung der Innenstadt in Alt-Oberhausen (starke Prägung durch Wohnen) und andererseits der Förderung eines qualitätvollen zentralen Versorgungsbereichs und der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen verdrängen, dienen.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahme

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan