

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0913-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
11.06.2015	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
16.06.2015	Planungsausschuss		V		
22.06.2015	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung den Stellungnahmen zu IV.A.1 und 2 stattzugeben;

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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

- Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- den Bebauungsplan Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg - in der Fassung vom 16.02.2015 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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), 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 19.12.2013 (GV.NRW.2013, S. 878).

Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek Datum 26.05.2015	Lauxen Datum 27.05.2015	Datum	Wehling Datum 28.05.2015
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0913-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 686 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 16.02.2015 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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0913-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg - vom 17.09.2012 (Drucksache Nr. B/15/2200-01)
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg - vom 23.03.2015 (Drucksache Nr. B/16/0608-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 9, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Schmachtendorfer Straße; östliche Seite der Auguststraße; südliche Seite der Unteren Walsumermarkstraße; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 303 und 170; nördliche Seite des Buchenwegs; östliche Seite der Hiesfelder Straße.

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

II. Planungsanlass und -ziele

Durch den Bebauungsplan wird die gewünschte städtebauliche Entwicklung vollzogen, wie sie im Stadtentwicklungskonzept, im Regionalen Flächennutzungsplan sowie im Einzelhandelskonzept vorgesehen ist.

Für den Bereich des Bebauungsplans liegen Nutzungsanfragen (Spielstätten) vor, die den Zielen der Stadtentwicklung widersprechen.

Stadtplanerisches Ziel für Schmachtendorf insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als Nebenzentrum. Um qualitativ hochwertige zentrale Bereiche zu entwickeln und zu erhalten, sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie der Handel mit erotischer Ware nicht förderlich. Insgesamt soll dem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0913-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen, Wettbüros 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.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet auch der „Kerngebietscharakter“ im Sinne eines gelebten und lebendigen Stadtteilkerns planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 686 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Steuerung der Zulässigkeit von Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

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

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden.

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Mischgebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Die bestehende Lotterie- und Wettannahmestelle im Plangebiet (Schmachtendorfer Straße 150) besitzt Bestandsschutz.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0913-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. 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 Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg -

- in der Zeit vom 13.11.2014 – 27.11.2014 einschließlich ausgelegen (öffentliche 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 dabei 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. 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 04.11.2014 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
- 2. Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)**
45117 Essen

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.04.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 20.04.2015 bis 20.05.2015 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 686 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0913-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu IV.A.1 Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25 44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alsfeld", über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Loh-Gas" liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Gute Hoffnung“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Inhaberin der Bewilligung "Loh-Gas" ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 - 3 in 45128 Essen.

Nach den ihr vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, falls nicht bereits geschehen, die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung am 04.11.2014 von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurden von diesen Gesellschaften nicht vorgebracht.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde jedoch vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu IV.A.2 Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK) 45117 Essen

Seitens der IHK werden keine grundsätzlichen Einwände gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans vorgebracht. Sie weist jedoch darauf hin, dass sich im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld zahlreiche Unternehmen befinden, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Planung und Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bestehende Nutzungen müssen planungsrechtlich weiterhin zulässig sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Betriebe vorgenommen. Alle im Plangebiet vorhandenen Betriebe sind weiterhin im zukünftig festgesetzten Mischgebiet zulässig. Einschränkungen ergeben sich auch für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandenen Betriebe durch die geplanten Festsetzungen nicht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0913-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit dem Bebauungsplan wird gerade das Ziel verfolgt, die vorhandenen Betriebe zu stärken sowie den Erhalt und die Förderung eines qualitativ hochwertigen zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender werden 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. 686 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 686 - Schmachtdorfer Straße / Buchenweg - als Satzung.

Stadtplanerisches Ziel für Schmachtdorf ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als qualitativ hochwertiger zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum). Dazu wird das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Mischgebiete werden Lotteriede- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Die bestehende Lotteriede- und Wettannahmestelle im Plangebiet (Schmachtdorfer Straße 150) besitzt Bestandsschutz. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen. Geplante Vorhaben haben sich diesbezüglich an der vorhandenen Bebauung zu orientieren (§ 34 BauGB).

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Schalltechnische Untersuchung vom 29.01.2015, Checkliste Klimaschutz und Baumschutzsatzung) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-30 - Bauleitplanverfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.