

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.09.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
08.09.2015	Planungsausschuss	V			
14.09.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,
 - a) den Stellungnahmen zu IV.A.1 und 2 sowie IV.B.2 stattzugeben;
 - b) die Stellungnahme zu IV.B.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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:
 - a) den Bebauungsplan Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - in der Fassung vom 30.03.2015 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 Gemeinde-

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung In Vertretung	Kämmerer	Oberbürgermeister o.V.i.A.
Terhart Datum 20.07.2015	Motschull Datum 22.07.2015	Datum	Tsalastras Datum 24.07.2015
* 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/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

ordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208).

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 691 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 30.03.2015 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/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - vom 04.02.2013 (Drucksache Nr. B/15/2549-01)
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - vom 18.05.2015 (Drucksache Nr. B/16/0772-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 14, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 651, 582, 140 und 142 - 148; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 148 - 151, 155 und 156; östliche Grenze der Flurstücke Nr. 156 und 157; Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 157 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 651; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 651.

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

II. Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 691 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Mülheimer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet an der Goethestraße bzw. Falkensteinstraße vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

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 oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 691 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Mülheimer Straße und Falkensteinstraße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Goethestraße und Falkensteinstraße;
- Umsetzung der Planungsziele für das Nahversorgungszentrum Marienkirche des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie u. a. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen.

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

Für die Grundstücke Mülheimer Straße 86 - 102 und Falkensteinstraße 2 - 4 wird ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotteriede- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

Für das übrige östliche Plangebiet wird zwischen Goethestraße und Falkensteinstraße ein Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen vorgesehen, die z. B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen.

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 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/16/0999-01	Termin 14.09.2015	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. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße -

- in der Zeit vom 24.02.2015 – 10.03.2015 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 04.02.2013 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.02.2015 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 01.06.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.07.2015 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 691 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**2. Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)
45117 Essen**

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

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 sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Concordia", im Eigentum der CBB Holding AG i. L., befindet. Die Gesellschaft hat ihr mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen vorliegen würden.

Außerdem liegt das Plangebiet über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“, im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170, in 46145 Oberhausen.

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen hat der Abbau bis ca. 110 m unter Gelände unter einer ca. 90 m mächtigen Mergelschicht stattgefunden. Sie empfiehlt deshalb, eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Sie weist darauf hin, dass bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Der Bebauungsplan liegt des Weiteren über dem Bewilligungsfeld „Methost“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH in Alpen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist ihr nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollten die genannten Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die A-TEC Anlagentechnik GmbH und die MAN Grundstücksgesellschaft mbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurden von diesen Gesellschaften nicht vorgebracht.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**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.

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. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung

**Zu IV.B.1 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr**

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH weist auf ihre vorhandenen Wasserleitungen im Bereich der umliegenden Straßen hin. Sie macht auch darauf aufmerksam, dass die Lage und Tiefe der in ihren Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Hausanschlussleitungen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Anschlussnehmer. Vor Beginn von Arbeiten sollte deshalb die Lage der Versorgungsleitungen durch einen Mitarbeiter der RWW vor Ort aufgezeigt werden.

Bei Baumaßnahmen ist ihre Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen im Bereich ihrer Anlagen unbedingt zu beachten.

Alle Kosten, die durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen oder durch das Vorhandensein von Kampfmitteln zukünftiger Trassenbereiche für ihre Leitungen entstehen, werden nicht durch sie getragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auswirkungen auf die Leitungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei eventuellen Straßenausbaumaßnahmen ist verpflichtend.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Hinweis bezüglich der Kosten durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Gleiche Eingabe wie zu IV.A.2.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu IV.A.2.

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

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen 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. 691 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - als Satzung.

Das Plangebiet wird im Westen als Mischgebiet (MI) und im Osten als Allgemeines Wohngebiet (WA) jeweils mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotteriede- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen und sollen sich 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.

Stadtplanerisches Ziel insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als qualitativ hochwertiger zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum).

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

322

323

324 Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Schalltechnische Unter-
325 suchung vom 29.01.2015 und Checkliste Klimaschutz) werden aus Kostengründen und damit als
326 Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der
327 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 -,
328 Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden
329 eingesehen werden.

330

331

332