

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1487-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.03.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
08.03.2016	Planungsausschuss	V			
14.03.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 682

- Elsässer Straße / Langemarkstraße -

Beschluss zur Änderung der Hauptplanungsziele und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- a) Der Rat der Stadt beschließt die Hauptplanungsziele wie unter Punkt II der Begründung beschrieben zu ändern.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

- b) Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße - vom 05.02.2016 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 10.02.2016	Lauxen Datum 10.02.2016	Datum	Schranz Datum 17.02.2016
* 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/16/1487-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße - vom 25.06.2012 (Drucksache Nr. B/15/2062-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 25.06.2012 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.07.2012 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße -

- in der Zeit vom 07.01.2016 – 21.01.2016 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 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 25.06.2012 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.12.2015 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:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1487-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 102755
40018 Düsseldorf
3. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr
4. **LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland**
Postfach 2140
50250 Pulheim

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

II. Änderung der Hauptplanungsziele

Die Darstellung Kerngebiete im STEK 2020 ist definiert als Bereich in dem zentrale Einrichtungen des Einzelhandels, der Verwaltung und der Kultur etc. angesiedelt werden sollen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben durchmischt mit Wohnnutzungen. Die Bestandssituation im Plangebiet entspricht daher nur in Teilen den Zielsetzungen des STEK 2020. Aufgrund der verfestigten Situation ist die Entwicklung zu einem planungsrechtlichen Kerngebiet in diesem Teilbereich auf absehbare Zeit nicht umsetzbar. Aus vorgenanntem Grund wird deshalb abweichend von den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Für das Mischgebiet wird jedoch die räumliche Verteilung der Mischung gesteuert, um den Charakter als Stadtkern zu erhalten. Des Weiteren werden, die für Kerngebiete vorgesehenen Abstandsflächen, in dem Mischgebiet festgesetzt.

III. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Ladenlokalumnutzung als Spielhalle, die den vorhandenen Trading Down Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 682 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Für die Struktur der Mischung im Mischgebiet sollen Maßgaben entwickelt werden. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen werden.

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 oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1487-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit dem Bebauungsplan Nr. 682 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes mit Maßgaben
- Ausschluss von Nutzungen mit negativen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere

III. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu I.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, Bleierz und Kupfererz 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

Ferner liegt die Bebauungsplanfläche über dem Erlaubnisfeld „Alstaden-Gas“. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Inhaberin der Erlaubnis ist die Minegas GmbH, Rütterscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Bereich des Plangebietes in den vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg nicht dokumentiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Minegas GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurde von dieser Gesellschaft nicht vorgebracht.

Zu I.2 Handwerkskammer Düsseldorf Postfach 102755 40018 Düsseldorf

Seitens der Handwerkskammer werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgetragen, insbesondere wird die differenzierte Ausgestaltung der Regelung zum Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet begrüßt. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Regelung in den textlichen Festsetzungen identisch zur Regelung in der Begründung zum Bebauungsplan sein sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der Handwerkskammer Düsseldorf fest gestellte Diskrepanz zwischen textlicher Festsetzung im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan bezüglich der Regelung zum Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet wurde angeglichen, so dass die getroffene Regelung mit dem Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung übereinstimmt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1487-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Die RWW hat grundsätzlich keine Anregung zu der Planung, wenn die vorhandenen Leitungen in Ihrer jetzigen Lage verbleiben können.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Weiterhin wird auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW verwiesen, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen unbedingt zu beachten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungen der RWW liegen im öffentlichen Straßenraum und sind damit jederzeit zugänglich. Der Hinweis bzgl. der Schutzanweisung wird zur Kenntnis genommen.

Zu I.4 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 2140
50250 Pulheim

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland weist darauf hin, dass die im Verfahrensbereich befindlichen Baudenkmäler zusätzlich mit einem D im Quadrat (Planzeichen nach PlanZV Nr. 14.3) gekennzeichnet werden sollen, so dass eine gerechte Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen ermöglicht werden kann. Weiterhin weist das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland auf die Verpflichtung zur Erhaltung eines positiven Wirkungsraums des Baudenkmals hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Hinweis des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland wird gefolgt, in dem die entsprechenden Baudenkmäler im Bebauungsplan zusätzlich mit einem D im Quadrat nachrichtlich übernommen werden. Desweiteren wird ein Hinweis zur „Erhaltung des positiven Wirkungsraums von Baudenkmälern“ ergänzt: „Auch bei Veränderungen (einschließlich Beseitigung) in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern kann eine Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde notwendig sein. Nähere Auskünfte erteilt die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Postfach 2140, 50250 Pulheim.“

IV. Städtebauliches Konzept

Für das gesamte Plangebiet 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 Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

Das Verhältnis von Wohnnutzungen zu den anderen zulässigen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen) muss in einem Mischgebiet annähernd ausgeglichen sein, dieses wird durch eine Gewichtung der Bruttogeschossflächen zueinander erreicht.

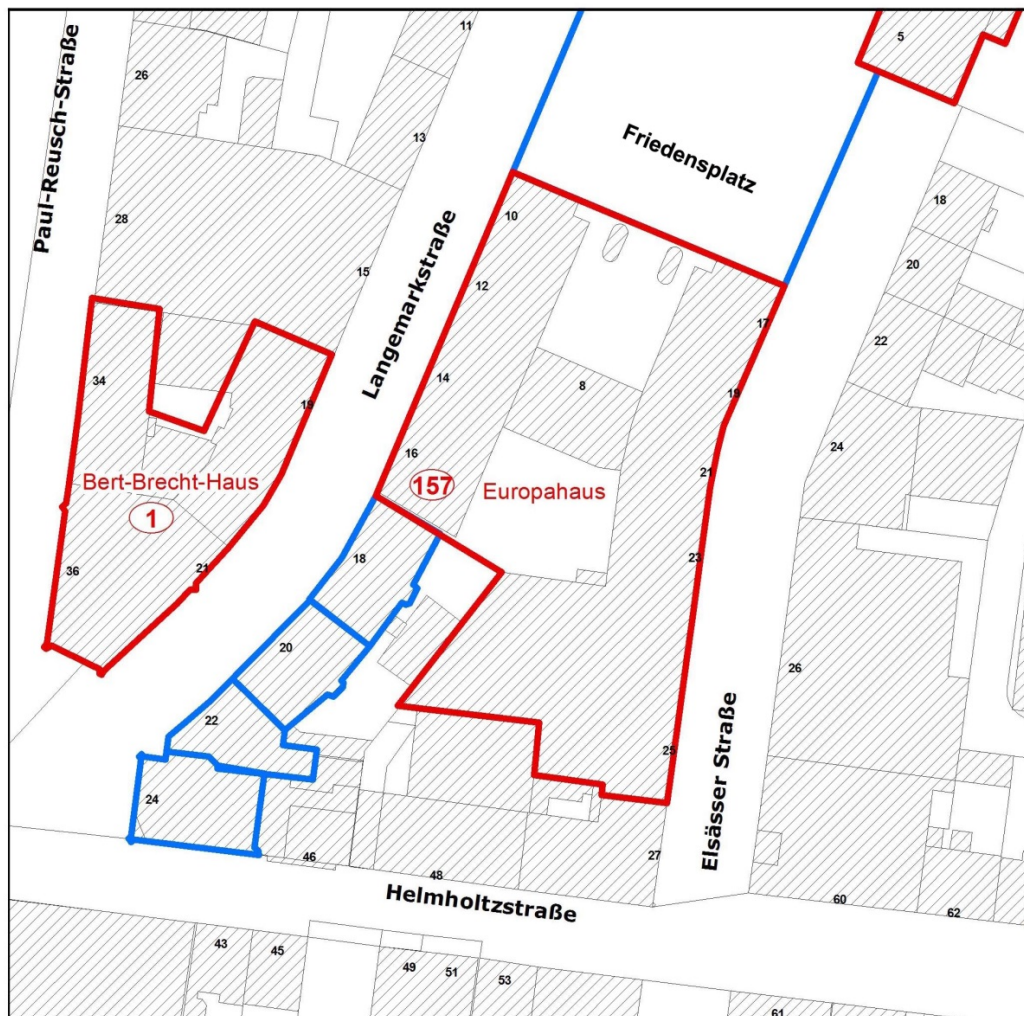
Des Weiteren werden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgenommen, die z.B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern abschließen. Ferner werden Aussagen zur Gestaltung von Werbeanlagen gemacht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1487-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, soll das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden, wobei eine geschlossene Bauweise festgesetzt wird.

Das Wohn- und Geschäftshaus „Europahaus“ ist vom Architekten Hans Schwiippert errichtet worden. Es ist unter der Nummer 157 in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen und ist deshalb nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Für die Gebäude Langemarkstraße 18, 20, 22 und 24 prüft die Untere Denkmalbehörde die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen. Die Gebäude sind in einer Liste der Denkmalkommission 1984 als voraussichtlich denkmalwürdig gemäß § 2 Abs.2 DSchG NW geführt. Die Prüfung der Eintragung in die Denkmalliste erfolgt jeweils aus gegebenem Anlass, beispielsweise bei Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans.



Blau = Liste der Denkmalkommission 1984 nebst Ergänzungen
Rot = Denkmalliste der Stadt Oberhausen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1487-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

V. Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 682 stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs und der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht);
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 682 – Elsässer Straße / Langemarkstraße -.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet einschließlich des räumlichen Mischungsverhältnisses mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. In ihm werden Lotteriede- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht ausgewiesen und sollen sich nach § 34 BauGB richten. Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Stadtplanerisches Ziel insgesamt ist einerseits die Erhaltung und Förderung zentraler Funktionen als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs andererseits als Wohnstandort besonderer Qualität.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 2 + 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.