

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1716-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
22.06.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
28.06.2016	Planungsausschuss		V		
04.07.2016	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße -
Entscheidungen über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung:
 - a) den Stellungnahmen zu IV.A.2 und IV.A.4 stattzugeben;
 - b) die Stellungnahmen zu IV.A.1 und IV.A.3 sowie IV.B.1 und IV.B.2 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

2. Der Rat der Stadt beschließt:
 - a) den Bebauungsplan Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße - in der Fassung vom 05.02.2016 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.2015, S. 496).

Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek Datum 08.06.2016	Lauxen Datum 08.06.2016	Datum	Schranz Datum 09.06.2016
* 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/16/1716-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 682 beigegefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 07.06.2016 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1716-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Änderung der Hauptplanungsziele und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße - vom 14.03.2016 (Drucksache Nr. B/16/1487-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Langemarkstraße, südliche Seite des Friedensplatzes, westliche Seite der Elsässer Straße und nördliche Seite der Helmholtzstraße.

II. 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 das Wohnen 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 682 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

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

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 2) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1716-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

III. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

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

Ferner wird das Verhältnis von Wohnnutzungen zu den anderen zulässigen Nutzungen (gewerbliche Nutzung) geregelt.

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.

Das Europahaus, das in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen unter der laufenden Nummer 157 geführt ist, wird nachrichtlich übernommen. Als Hinweis sind die zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehenen Gebäude, Langemarkstraße 18 – 24, im Bebauungsplan dargestellt.

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) 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 04.02.2013 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1716-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 06.04.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 11.04.2016 bis 11.05.2016 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 682 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) sowie den umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Energieversorgung Oberhausen AG**
Postfach 100420
46004 Oberhausen
2. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 3 beigelegt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1716-01	Termin 04.07.2016	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 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, Rüttenscheider 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 ist im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurde von dieser Gesellschaft nicht vorgebracht.

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

**Zu IV.A.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.

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

**Zu IV.A.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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1716-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

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

Zu IV.A.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. Des Weiteren 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.“

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 Energieversorgung Oberhausen AG Postfach 100420 46004 Oberhausen

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z. Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst wie beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weitere Abstimmungen mit der EVO sind nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan die Bestandssituation nicht verändert wird.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1716-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Zu IV.B.2 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:

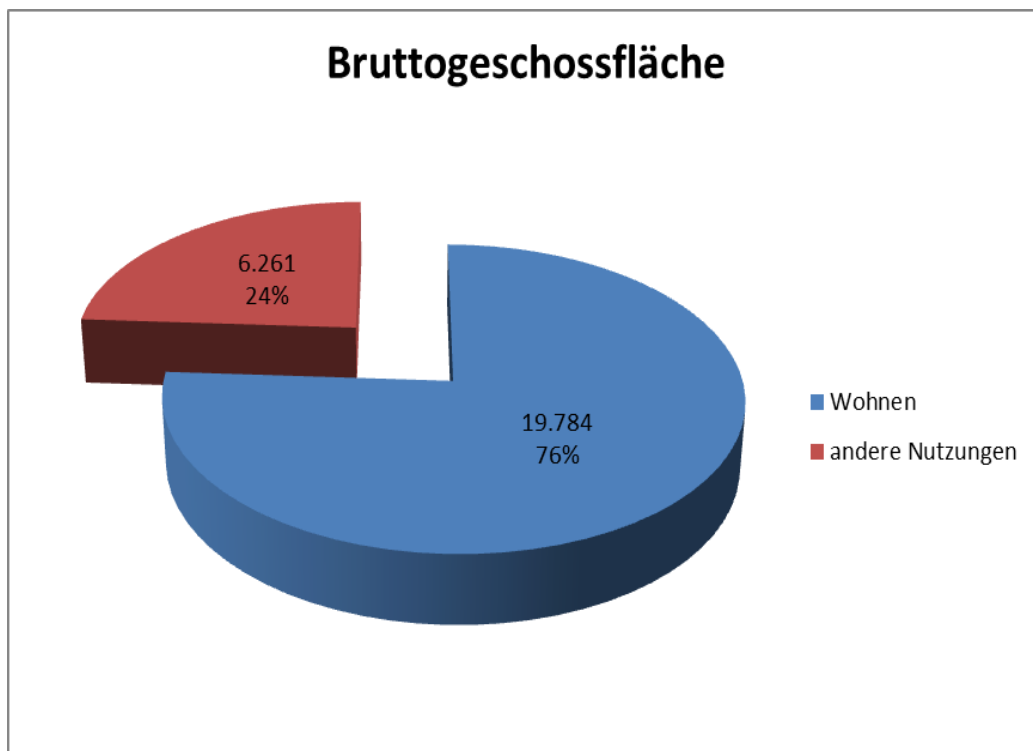
Siehe zu Punkt IV.A.3

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

VII. Fortschreibung der Begründung

Aufgrund einer aktuellen Neuberechnung wird die Begründung in Kapitel B. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen wie folgt geändert:

Die Grafik auf Seite 6 der Begründung wird durch folgende Grafik ersetzt:



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1716-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VIII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 682 rechtskräftig.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße - als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 682 wird ein 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: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 682

Anlage 2: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 682

Anlage 3: Abwägungsrelevante Stellungnahmen