

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
13.09.2016	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
20.09.2016	Planungsausschuss	V			
26.09.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - vom 08.08.2016 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 31.08.2016	Lauxen Datum 01.09.2016	Datum	Schranz Datum 01.09.2016
* 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/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - vom 03.02.2014 (Drucksache Nr. B/15/3244-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 03.02.2014 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 05.02.2014 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. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße -

- in der Zeit vom 18.05.2015 – 01.06.2015 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 03.02.2014 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.05.2015 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/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
2. **Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 100420
46004 Oberhausen**
3. **Industrie und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**
4. **Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen**
5. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr**

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist die geplante Umnutzung eines Ladenlokals in ein Wettbüro. Diese Umnutzung würde einen „Trading-Down-Effekt“ für das Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt auslösen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 704 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet südlich der Dorstener Straße sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Dorstener Straße sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt; insoweit dieser nicht bereits durch andere qualifizierte Bebauungspläne hinreichend geregelt ist.

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. Wettbüro, 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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 704 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen 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 "Heide", sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Eurotec - Ring 15 in 47445 Moers.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgehoben werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebszulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ebenfalls nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg den o.g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die A-TEC Anlagentechnik GmbH und die RAG Aktiengesellschaft sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurde von diesen Gesellschaften nicht vorgebracht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zu I.2 Energieversorgung Oberhausen AG (EVO)
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen

Grundsätzlich bestehen seitens der EVO keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen. Ihre vorhandenen Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst irgendwie beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 704 soll lediglich den vorhandenen Ausbau der Verkehrsflächen und die angrenzenden Baugebiete planungsrechtlich sichern, wobei verschiedene mögliche Nutzungen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen, Kabel und Gasanlagen findet, ausgelöst durch den Bebauungsplan, nicht statt. Die Zulässigkeit und Funktion der Infrastrukturanlagen der EVO ist weiterhin gewährleistet.

Zu I.3 Industrie- und Handelskammer zu Essen
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. Dies gilt auch für die im Plangebiet gelegene Spielhalle sowie die Lotto-Toto-Wettannahmestelle an der Dorstener Straße, die Bestandsschutz genießen

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Betriebe vorgenommen. Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle genießt passiven Bestandsschutz. Alle anderen 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.

Zu I. 4 Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen

Die Einrichtung eines Wettbüros im Ortsteil Oberhausen – Tackenberg wird aus polizeilicher Sicht als nicht unproblematisch gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine weitere Ansiedlung eines Wettbüros rechtlich nicht umsetzbar. Somit ist die Ansiedlung eines weiteren Wettbüros nicht zu erwarten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu I.5 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.

IV. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet werden südöstlich der Dorstener Straße Mischgebiete und nordwestlich der Dorstener Straße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Dorstener Straße und der nordwestliche Teil der Richard-Dehmel-Straße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Mischgebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

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

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

V. Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 704 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße -.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 704 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In den vorgesehenen Mischgebieten südlich der Dorstener Straße sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Dorstener Straße sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt; insoweit dieser nicht bereits durch andere qualifizierte Bebauungspläne hinreichend geregelt ist.

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.