

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2148-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.12.2016	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße -
Entscheidungen über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung:

- a) den Stellungnahmen zu IV.A.1, IV.A.3, IV.A.4 und IV.B.1 stattzugeben;
- b) die Stellungnahmen zu IV.A.2, IV.A.5 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. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - in der Fassung vom 08.08.2016 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).

Bereichsleiter Bereich 5-4	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 16.11.2016	Baudek Datum 16.11.2016	Lauxen Datum 16.11.2016	Schranz Datum 22.11.2016
* 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/16/2148-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 704 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) vom 08.08.2016 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/16/2148-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

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

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - vom 26.09.2016 (Drucksache Nr. B/16/1899-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 7 und 8, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Dorstener Straße, nordöstliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 321, Flur 8, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 280 und 148, Flur 8, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 148, Flur 8, und deren Verlängerung zur nordwestlichen Seite der Straße „Am Dicken Stein“, nordwestliche Seite der Straße „Am Dicken Stein“, nordöstliche Seite der Musfeldstraße, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 2, Flur 7, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 139 und 141, Flur 8, südöstliche, westliche und nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 127, Flur 8, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 309, Flur 8, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 481, Flur 8, abknickend zu einer Parallelen von 10 m zur nordwestlichen Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 319 – 323, rechtwinklig nach Nordwesten abknickend zu einer Parallelen von 5,9 m zur südwestlichen Gebäudeseite des Gebäudes Dorstener Straße Nr. 325, rechtwinklig abknickend zu einer Parallelen von 10 m zur nordwestlichen Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 325 - 331, rechtwinklig nach Südosten abknickend zu einer Parallelen von 5,8m zur südwestlichen Gebäudeseite des Gebäudes Dorstener Straße Nr. 333, rechtwinklig abknickend zu einer Parallelen von 10 m zur nordwestlichen Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 333 - 339, südwestliche Seite des Ginsterweges, die Dorstener Straße überquerend zur südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 139, Flur 8, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 139, Flur 8, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 277, Flur 8.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2148-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere

III. 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 Lotteriede- 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2148-01	Termin 19.12.2016	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) 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:

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**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2148-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 14.10.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 14.10.2016 bis 14.11.2016 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 704 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) sowie den umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Industrie und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**
- 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.

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 "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, so dass 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2148-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

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

Zu IV.A.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.

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

Zu IV.A.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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2148-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einschränkungen ergeben sich auch für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandenen Betriebe durch die geplanten Festsetzungen nicht.

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

**Zu IV.A.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.

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

**Zu IV.A.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.

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

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

**Zu IV.B.1 Industrie und Handelskammer (IHK) zu Essen
45117 Essen**

Die IHK hat ihre Anregungen, die sie zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht hat, zur Offenlage wiederholt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2148-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe zu Punkt IV.A.3.

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

**Zu IV.B.2 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr**

Die RWW hat ihre Anregungen, die sie zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht hat, zur Offenlage wiederholt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe zu Punkt IV.A.5.

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

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. 704 rechtskräftig.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - als Satzung.

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: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 704

Anlage 2: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 704

Anlage 3: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 4: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Stöcker vom 17.12.2014