N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 03.12.2009 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.

501 A -Mülheimer Straße / Essener Straße, westlicher Teilbereich-

Die Bürgerversammlung wurde durchgeführt gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Tagungsort: **Hagebaumarkt Ziesak-Plaza**
 Mülheimer Str. 25

 46045 Oberhausen

Teilnehmer: **siehe Anwesenheitsliste**

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Alt-Oberhausen, Herr Loege.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch die Verteilung von Handzetteln wurden die im Bereich des Plangebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Betriebsinhaber zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die Mitglieder der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen und des Rates der Stadt sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

Sinn und Zweck der heutigen Bürgerversammlung ist es, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die Planung zu unterrichten und deren Anregungen und Hinweise aufzunehmen.

Frau Baudek, Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-20 - Verbindliche Bauleitplanung -, stellt das Bebauungsplangebiet kurz vor und erläutert die übergeordneten Planungen.

Anschließend wird von **Herrn Matjeka, Büro bms Stadtplanung aus Bochum**, der formelle Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und insbesondere die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt. Stellungnahmen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (u.a. Bürgerversammlung) und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (Frist wird im Amtsblatt bekannt gemacht) vorgebracht werden.

Danach erläutert er das Bebauungsplankonzept zum Bebauungsplan Nr. 501 A -Mülheimer Straße / Essener Straße, westlicher Teilbereich-:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 26,5 ha befindet sich im Oberhausener Stadtteil Alt-Oberhausen und wird von der Mülheimer Straße, der Essener Straße (Ausnahme: Fläche des Bebauungsplans Nr. 364 A), der ÖPNV-Trasse und der Bahnanlage im Süden begrenzt.

Zentrale Erschließungsstraßen des Gebietes sind die Straßen Zur Eisenhütte und Im Lipperfeld.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend den Darstellungen des FNP entsprechen. Zur Zeit befindet sich der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mühlheim und Oberhausen in Aufstellung. Der Bebauungsplan könnte auch aus dem RFNP entwickelt werden.

Der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 188 A wurde nach Aufgabe altindustrieller Nutzungen aufgestellt und setzte das Gebiet als Industriegebiet fest. Die erhoffte Ansiedlung von Industriebetrieben konnte nur teilweise realisiert werden, so dass die Zielsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 501 A jetzt der tatsächlichen Entwicklung angepasst wird.

Das unmittelbare Umfeld wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich finden sich diverse Bürostandorte, das Berufsbildungszentrum und das Industriemuseum sowie weiter nordöstlich das Einkaufszentrum „CentrO“. Östlich grenzen die in Hochlage geführte ÖPNV-Trasse sowie weitere Gewerbenutzungen an. Südlich verläuft die Bahnstrecke und jenseits davon schließen Grünflächen und Einrichtungen der Feuerwehr und des THW und schließlich Wohnnutzungen an. Auch westlich befinden sich neben einem Gewerbegebiet mit Bau- und Pflanzenmarkt weitere gewerbliche Nutzungen.

Innerhalb des Plangebietes finden sich überwiegend Gewerbenutzungen. Der zentrale Bereich wird durch das Gewerbegebiet „Am Technologiezentrum“ mit vorwiegend produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk belegt. Im nordwestlichen Teil befindet sich das überregional bedeutsame Technologiezentrum Umweltschutz (TZU) und weiter östlich an der Essener Straße ein großflächiger Bürostandort. Im südwestlichen Teil befinden sich in der Turbinenhalle und weiteren altindustriellen Gebäuden Diskotheken, ein Fitnesscenter, Gastronomie und ein ehemaliges Tonstudio. In dem gesamten Plangebiet ist vereinzelt Einzelhandel anzutreffen.

Vor dem Hintergrund des veränderten Leitbildes durch die Rahmenplanung der „Neuen Mitte Oberhausen“ aus den 1990er Jahren ist die Ansiedlung von Industrie in dem Bereich nicht mehr zeitgemäß. Das Plangebiet liegt unmittelbar innerhalb der „Neuen Mitte Oberhausen“ bzw. ist ihr räumlich und funktionell in weiten Bereichen zuzuordnen.

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es, eine Änderung der Industriegebietsfestsetzungen in Nutzungsarten vorzunehmen, die der tatsächlichen Entwicklung entsprechen. Darüber hinaus sind die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel zu steuern. Ziel ist es ebenso, ausreichende Gewerbeflächen für das produzierende / bearbeitende Gewerbe und Handwerk sowie Grünstrukturen zu sichern.

Daher sind folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung von Gewerbegebieten entlang der Essener Straße
- großzügig überbaubare Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten im Bereich der Straße Im Lipperfeld
- Festsetzung von Sondergebieten im Bereich Turbinenhalle
- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen entsprechend dem heutigen Ausbau
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen

Die Gewerbegebiete sind nach Nutzungsarten gegliedert. So wird der Bereich an der Essener Straße aufgrund seiner Vorprägung und seiner attraktiven Lage als Standort für Verwaltungs- und Büronutzungen weiterentwickelt. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe sowie bestimmte Einzelhandels- und Vergnügungsstätten werden an dieser Stelle ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet im zentralen Bereich entspricht einem „normalen“ Gewerbegebiet mit einer großen Bandbreite möglicher gewerblicher Nutzungen.

Die im südwestlichen Planbereich angesiedelten Freizeitnutzungen und Vergnügungsstätten werden durch die Festsetzung von Sondergebieten gesichert und gesteuert. In einem Sondergebiet sind Spielhallen zulässig. Dieser Standort ist dafür geeignet, da er eine gute Erreichbarkeit und Erschließung aufweist und sich keine empfindlichen Nutzungen wie Wohnen oder Schulen in seiner Nähe befinden.

Durch textliche Festsetzungen werden nicht verträgliche Nutzungen wie Wettbüros sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ausgeschlossen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Steuerung der Zulässigkeit des Einzelhandels, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auszuschließen.

Die bestehenden Straßen werden im Bebauungsplan Nr. 501 A gesichert. Ebenso werden die rechtskräftigen Regelungen zur Bepflanzung der Vorgartenbereiche übernommen und um Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen ergänzt.

Um das gewünschte städtebauliche Bild nicht zu gefährden, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diskussionsrunde:

Frau Herfs, BV Alt-Oberhausen, spricht sich gegen Spielhallen, die eine Suchtgefährdung vor allem für Jugendliche darstellen und gegen Bordelle aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bordelle werden im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Die Verwaltung hält die Ansiedlung von Spielhallen an diesem Ort für verträglich, da sich der Standort durch seine zentrale stadträumliche Lage, die gute Erreichbarkeit und die vorhandenen Nutzungen dafür eignet und gleichzeitig keine störungsempfindlichen Nutzungen wie Wohnbebauung und Schulen betroffen sind.

Herr Kompa, BV Alt-Oberhausen, gibt zu Bedenken, dass aus seiner Sicht eine Spielhalle in der Größenordnung in der Nähe einer Discothek nicht verträglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Ansiedlung einer Spielhalle ist mit der Sozialverwaltung der Stadt Oberhausen abgestimmt. Es handelt sich hier um einen seit vielen Jahren bestehenden Veranstaltungs- und Freizeitstandort, der eine entsprechende Akzeptanz gefunden hat. Die Errichtung von Spielhallen ist hier aus Sicht der Stadt Oberhausen gegenüber anderen Standorten vorzuziehen. Insbesondere soll die Ansiedlung von Spielhallen in Wohnlagen oder innerhalb der Stadtteilnebenzentren verhindert werden. Die Zulassung und Konzentration dieser Einrichtungen an diesem Standort trägt somit positiv zur Lenkung dieser Nutzungen innerhalb Oberhausens bei.

Unbekannt, wirft die Frage auf, wie die Erschließung an der Mülheimer Straße geregelt werden soll, da die bisherige Situation sehr ungünstig ist. Ebenso wird nach der Gestaltung der Spielhalle gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließungssituation der Turbinenhalle und angrenzender Flächen wird dahingehend verbessert, dass die Zufahrt zur Mülheimer Straße vom unmittelbaren Kreuzungsbereich verlagert und somit die Situation entschärft wird.

In Bezug auf die Gestaltung der Spielhalle führt die Verwaltung aus, dass die Integration der Spielhallen in die Turbinenhalle, wie zuerst vom Eigentümer vorgesehen, aufgrund der zu engen Verzahnung mit der Discothek, die weit überwiegend junges Publikum anspricht, von

Seiten der Stadt Oberhausen nicht befürwortet werden kann. Das umzusetzende Konzept sieht nun den Neubau eines der Turbinenhalle unmittelbar vorgelagerten Gebäudes vor. Zwischen der Turbinenhalle und dem Neubau verläuft eine geplante Ausfahrt, die auch zur Verbesserung der Verkehrssituation in diesem Planbereich beiträgt. Das Spielhallengebäude wird modern gestaltet und setzt sich so von der Turbinenhalle stadtgestalterisch ab.

Herr Köhler, CDU, erklärt, dass er gegen eine Ansiedlung von Spielhallen ist. Er fragt nach der detaillierten Erschließung der Turbinenhalle und dem Umgang mit der Straße der Industriekultur (Essener Straße), die durch den vorhandenen LKW-Handel gestört wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung der Großdiscothek in der Turbinenhalle und des Spielhallengebäudes sind getrennt. Der Haupteingang der Großdiscothek liegt im rückwärtigen Bereich, im Osten der Turbinenhalle. Die Spielhallen werden von der öffentlichen Verkehrsfläche der Mülheimer Straße (vorhandene Stichstraße im Westen) erschlossen. Gleichzeitig liegt das Spielhallengebäude nicht unmittelbar an der viel befahrenen Mülheimer Straße und prägt das Gebiet nicht wesentlich. Durch diese Lage ist das Spielhallengebäude darüber hinaus nicht direkt von der Mülheimer Straße aus wahrnehmbar. Eine weitere Erschließung des Geländes besteht zur Straße Im Lipperfeld, so dass die Verkehrsführung entzerrt werden kann.

In Bezug auf die Straße der Industriekultur, die hier auf der Essener Straße verläuft, ist anzumerken, dass nur ein Teil der Essener Straße Bestandteil des Plangebietes ist. Der angesprochene LKW-Handel befindet sich außerhalb des Bebauungsplangebietes, so dass Lenkungsmöglichkeiten hier nicht bestehen. Darüber hinaus genießt diese Nutzung Bestandsschutz. Ganz allgemein entspricht die Baustruktur an der Essener Straße jedoch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Wettbewerbsplanungen zur Allee der Industriekultur und berücksichtigt die in diesem Bereich vorhandenen Baudenkmäler und altindustriellen Strukturen. Der Bebauungsplan Nr. 501 A reagiert hierauf mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen in diesem Bereich. Bauliche Erweiterungen sind nur in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude möglich.

Unbekannt, gibt zu Bedenken, dass Spielhallen aber auch Einnahmen für die Stadt darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Spielhallenbetreiber haben Gewerbesteuern zu entrichten, so dass sich in der Tat die Einnahmen für die Stadt ergeben können. Dies betrifft die Bauleitplanung aber nicht.

Herr Köhler, CDU, fragt nach, ob schon ein konkreter Bauherr für die Turbinenhalle vorhanden ist. Des weiteren fragt er nach den Auflagen für die Gewerbeflächen in Bezug auf Grünflächengestaltung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung bejaht, dass der Grundstückseigentümer für die Turbinenhalle und die Spielhalle auch der Bauherr ist und kurzfristig den Bau der Spielhallen und weitere Modernisierungen an der Turbinenhalle vornehmen will.

Bezüglich der Festsetzungen zu den Grünstrukturen führt die Verwaltung aus, dass sich innerhalb des Plangebietes bisher kaum Grünstrukturen befinden. Älterer Baumbestand ist in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke südlich der Essener Straße zu finden. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit der Festsetzung geringerer überbaubarer Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzung zur Bepflanzung der „Vorgartenbereiche“ zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Straße soll einerseits eine gewisse Durchgrünung der Baugebiete und andererseits auch eine positive Gestaltung der zu den öffentlichen Straßen wirkenden Flächen gesichert werden. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Am südlichen Plangebietsrand liegt die Fläche der ehemaligen Werksbahn. Diese wird im westlichen Bereich als Stellplätze für die bestehende Großdiskothek genutzt. Im Bereich dieser Stellplätze sind Baumpflanzungen zur Aufwertung vorzunehmen.

Herr Kompa, BV Alt-Oberhausen, versichert sich nochmals, ob in den geplanten Sondergebieten Bordelle unzulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im gesamten Plangebiet, einschließlich der geplanten Sondergebiete, werden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen als nicht zulässig festgesetzt. Nicht zulässig sind ebenfalls Wettbüros.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich Herr Loege für das Interesse und schließt die Bürgerversammlung.

Bochum, 03.12.2009

B. Matjeka

bms Stadtplanung
Bodo Matjeka