

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2400-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
16.03.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
21.03.2017	Planungsausschuss	V			
27.03.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 450, 1. Ergänzung - Bahnhof Sterkrade -
Einleitender Beschluss

(Aufstellung zur teilweisen Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 gemäß § 13 BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, die 1. Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 450 – Bahnhof Sterkrade – für das im Plan des Bereichs 5-4 – Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz – vom 08.02.2017 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet einzuleiten und das Ergänzungsverfahren als vereinfachtes Verfahren durchzuführen.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 und § 13 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).

Bereichsleiter Bereich 5-4	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung und -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 09.02.2017	Baudek Datum 16.02.2017	Lauxen Datum 22.02.2017	Schranz Datum 27.02.2017
* 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/16/2400-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige ☐ keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Der Verfahrensbereich entspricht dem Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 450 - Bahnhof Sterkrade -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 22, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 988, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 996, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 910, entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der ÖPNV-Trasse (Bebauungsplan Nr. 376), bis zu der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 376, südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 376, nördlich abknickend entlang einer Parallelen, die ca. 6 m westlich der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1023 verläuft, östlich abknickend zum südöstlichen Gebäudepunktes des Bahnhofs, entlang der westlichen Gebäudekanten des Bahnhofs.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Wettannahmestelle im Gebäude des Bahnhofs Sterkrade. Diese geplante Nutzungsänderung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Sterkrade weiter zu verstärken. Weiterhin kann sie dazu führen, dass die im Rahmen der Stadterneuerung in Sterkrade verfolgten Ziele nicht erreicht werden können.

Das Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 450 liegt im Programmgebiet des Stadterneuerungsgebiets Sterkrade. Hier sollen im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umfassende Maßnahmen der Stadterneuerung, der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung sowie der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung durchgeführt werden. Ziel ist es, das Zentrum von Sterkrade langfristig zu stärken und im Sinne eines attraktiven Stadtbezirkszentrums zu entwickeln.

Die geplante Ansiedlung einer Wettannahmestelle kann dazu beitragen, dass diese genannten Ziele der Stadterneuerung nicht erreicht werden können. Wettannahmestellen weisen regelmäßig ähnlich Auswirkungen wie Vergnügungsstätten auf und sind geeignet, Trading-Down-Effekte auszulösen oder bestehende Trading-Down-Effekte zu verstärken. Daher sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken, in der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 durch textliche Festsetzung aus

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2400-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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. Wettbüros, 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.

Der seit dem 01.02.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 450 - Bahnhof Sterkrade - setzt für das Bahnhofsgelände Kerngebiet fest. Für die sich südlich anschließenden Flächen enthält er die nachrichtliche Übernahme von Flächen für Bahnanlagen. Im Kerngebiet werden durch textliche Festsetzung Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wettannahmestellen fallen, obwohl sie regelmäßig die gleichen schädlichen Auswirkungen haben, nicht unter die Nutzungsart Vergnügungsstätte. Daher wäre das Vorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans positiv zu bescheiden.

In der 1. Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 450 sollen zusätzlich zu den Vergnügungsstätten nunmehr auch Wettannahmestellen sowie weitere Nutzungen, die Trading-Down-Effekte auslösen oder verstärken können, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet im bauleitplanerischer Teil des RFNP als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Der regionalplanerische Teil des RFNP enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die flächige Darstellung Bahnanlagen. Überlagert ist die lineare Darstellung als Straßenbahntrasse.

3. Hauptplanungsziel

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

4. Vereinfachtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Da durch die geplante textliche Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 – Bahnhof Sterkrade – in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Im vereinfachten Verfahren findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.

Der Entwurf zur Ergänzung wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2400-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind abgesehen.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 450, 1. Ergänzung, stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung des Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 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.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze