

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2826-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
13.09.2017	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
19.09.2017	Planungsausschuss	V			
25.09.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änderung - Buschhausener Straße -
Einleitender Änderungsbeschluss (Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die einleitende Änderung des Bebauungsplans Nr. 274 - Buschhausener Straße - und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 09.08.2017 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änderung);

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. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Bereichsleiter Bereich 5-4	Fachbereich 5-1-20	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Terhart Datum 17.08.2017	Perian Datum 15.08.2017	Lauxen Datum 22.08.2017	Schranz Datum 28.08.2017
* 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/16/2826-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 38, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Buschhausener Straße; nordwestliche Seite der Gustavstraße; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 353; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 158; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 158, 155 und 154; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 152; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 152, 151 und 149; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 147; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 147 und 319; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 319; nordöstliche Seite der Theresenstraße; südöstliche Seite der Duisburger Straße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Sportcafé und eine Wettannahmestelle in einem Gebäude innerhalb des Plangebiets. Diese geplante Nutzungsänderung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Alt-Oberhausen weiter zu verstärken. Weiterhin kann sie dazu führen, dass die im Rahmen der Stadterneuerung in diesem Bereich von Alt-Oberhausen verfolgten Ziele nicht erreicht werden können.

Das Plangebiet liegt im Programmgebiet des Stadterneuerungsgebiets „Brückenschlag“. Hier soll im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" eine funktionale Verknüpfung zwischen den beiden Stadtteilen Lirich und Innenstadt entwickelt werden, die die lokale und regionale Bedeutung dieses zentralen urbanen Bereichs mit seinem vielfältigen Kultur- und Bildungsangebot stärkt. Mit der Aufwertung dieses Bereiches werden nicht nur in städtebaulicher Hinsicht, sondern auch in stadtgeschichtlichen, kulturellen und verkehrsbezogenen Dimensionen Brücken zwischen den beiden Stadtquartieren geschaffen.

Die geplante Ansiedlung einer Wettannahmestelle kann dazu beitragen, dass diese genannten Ziele der Stadterneuerung nicht erreicht werden können. Wettannahmestellen weisen regelmäßig ähnliche 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, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 274 durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2826-01	Termin 25.09.2017	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 01.04.1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 274 - Buschhausener Straße - setzt für das Plangebiet Mischgebiet fest. Im Mischgebiet werden durch textliche Festsetzung Spielhallen ausgeschlossen. Sonstige Vergnügungsstätten werden nicht ausgeschlossen. Wettannahmestellen fallen, obwohl sie regelmäßig die gleichen schädlichen Auswirkungen haben, nicht unter die bauliche Anlage Vergnügungsstätte. Daher wäre das Vorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans positiv zu bescheiden.

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 274 sollen zusätzlich zu den Spielhallen nunmehr auch Vergnügungsstätten insgesamt, Wettannahmestellen sowie weitere Nutzungen, die Trading-Down-Effekte auslösen oder verstärken können, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ebenso soll die bisherige textliche Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse angepasst 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 gemischte Baufläche dargestellt. Der regionalplanerische Teil des RFNP enthält für das Plangebiet die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellung Mischgebiet.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änderung, werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Einzelhandel erotischer Artikel, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderer;
- Anpassung der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse.

4. Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 274 in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Bei einer vereinfachten Änderung findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB (u. a. „Bürgerversammlung“) und der Behörden im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.

Der Änderungsentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2826-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) wird nicht angewandt.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 274, 1. Änderung, stellt sich wie folgt dar:

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