

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2846-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
14.09.2017	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
19.09.2017	Planungsausschuss		V		
25.09.2017	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 740 - Weißensteinstraße / Kiebitzstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 21.08.2017 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 740 - Weißensteinstraße / Kiebitzstraße.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 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).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 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) in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

Fachbereich 5-1-20	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Perian Datum 23.08.2017	Terhart Datum 28.08.2017	Lauxen Datum 28.08.2017	Schranz Datum 30.08.2017
* 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/16/2846-01	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 Sterkrade, Flur 1 und 2, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche und südwestliche Seite der Kiebitzstraße, vom westlichsten Punkt der Kiebitzstraße abknickend zum östlichsten Punkt des Flurstücks Nr. 768, Flur 1, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 768, Flur 1, nördlich abknickend bis zur nordöstlichen Seite der Waldteichstraße (entspricht der östlichen Verfahrensgebietsgrenze des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 735 - Erschließung Waldteich / Weierheide -), nordöstliche Seite der Waldteichstraße.

2. Planungsanlass

Der Planbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 740 liegt in einem Teilbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 367 - Weierheide -.

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 367 bereits im Jahre 1992 gefasst wurde, sollen mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 740 die Rechtsgrundlagen aktualisiert werden. Des Weiteren sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung gestört und verdrängt werden.

Das östliche bebaute Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 740 zeichnet sich im Bestand insgesamt als eine heterogene Nutzungsmischung aus Gewerbe- sowie Wohnnutzung (Gemengelage) aus. Der westliche Teil des Verfahrensgebietes ist i. W. unbebaut und stellt sich demnach als Freiraum dar.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2846-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Zielrichtung von bisherigen Beschlüssen sowie Plandarstellungen war an einer geordneten Entwicklung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und darüber hinaus an der Sicherung eines verträglichen Miteinanders zu anderen Nutzungsarten orientiert. Um die übergeordneten Zielvorstellungen nicht weiter zu gefährden, soll dem durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch westlich der bisherigen Bestandsbebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (RFNP) stellt für den Verfahrensbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) bzw. Gewerbliche Baufläche sowie im westlichen Randbereich Grünfläche dar.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) sind die Flächen als Gewerbegebiet sowie im westlichen Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 740 - Weißensteinstraße / Kiebitzstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes;
- Prüfung von Mischgebietsfestsetzungen im Bestandsbereich;
- Festsetzung eines Gewerbegebietes;
- Prüfung der Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 740 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.3 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen(14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2846-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 107 • 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
- 108 Abs. 2 BauGB;
- 109
- 110 • Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- 111
- 112 • Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- 113
- 114 • Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.
- 115

116 **6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

- 117
- 118 • § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- 119
- 120 • § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- 121
- 122

123 **Anlage**

124
125 Übersichtsskizze
126