

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4418-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
21.03.2019	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
26.03.2019	Planungsausschuss	V			
01.04.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -
Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet zu verkleinern (siehe Punkt I).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - vom 11.02.2019 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Bereichsleiter Bereich 5-1 I.A.	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5 I.V.	Oberbürgermeister
Perian Datum 26.02.2019	Terhart Datum 26.02.2019	Motschull Datum 27.02.2019	Schranz Datum 28.02.2019
* 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/16/4418-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2205-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Verkleinerung des Plangebietes

Der nördliche Plangebietsteil ist mittlerweile vollständig bebaut. Der Teilbereich stellt sich nach § 34 BauGB als Reines Wohngebiet dar. Da damit kein weiterer planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht, kann das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2016 entsprechend verkleinert werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 736 liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 9 und 11, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Mecklenburger Straße; nordöstliche Seite der Friesenstraße; südöstliche Seite der Fichtestraße; nordöstliche Seite der Abzweigung Fichtestraße (Flurstücke Nr. 213, Flur 9, und Nr. 145, Flur 11).

Die genaue Abgrenzung des Verfahrensgebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze (s. Anlage 1).

II. Planungsanlass und -ziele

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Nutzungsänderungsantrag (Wettannahmestelle ohne Aufenthalt) an der Friesenstraße. Diese Umnutzung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Buschhausen einzuleiten, und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen zu führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 736 wird daher eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Nähe des geplanten Vorhabens zu bestehenden, sensiblen Nutzungen. Direkt nördlich schließt sich mit der Gesamtschule Weierheide eine Einrichtung an, die hauptsächlich von Kindern und Jugendlichen frequentiert wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und des Vorhabens befindet sich darüber hinaus an der Fichtestraße noch ein katholischer Kindergarten. Des Weiteren ist die räumliche Umgebung stark von Wohnnutzung geprägt, die durch ein derartiges Vorhaben beeinträchtigt würde.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4418-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Entsprechend dem Bestand und zum Schutz der genannten sensiblen Nutzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielhallen und Nachtlokale jeglicher Art) sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z. B. Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs sowie die Wohnungsprostitution) unzulässig. Weitere Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können (wie Wettannahmestellen oder Sexshops), sollen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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. Wettannahmestellen 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.

Die bestehende Schule soll entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Im seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Überlagert ist die Darstellung eines (perspektivischen) Nahversorgungszentrums.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 736 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets;
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche -Schule-;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Einzelhandel erotischer Artikel und Wettannahmestellen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung mit dem Umweltbericht (Anlage 4) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist insbesondere die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Friesenstraße und im Kreuzungsbereich entlang der Mecklenburger Straße, die zu den genannten Straßen eine klare Raumkante ausbildet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4418-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße soll die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt bleiben. Gleichzeitig bietet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (enge) Spielräume in der Entwicklung der Nutzungsstruktur, besonders für die zur Friesenstraße und Mecklenburger Straße orientierten Gebäude mit Ladenlokalen in den Erdgeschosszonen. Wettannahmestellen und Sexshops werden textlich ausgeschlossen.

Da das Allgemeine Wohngebiet bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, sollen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die entsprechende Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude sind mit dazwischen liegenden Schulhöfen lockerer gesetzt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - sichert die vorhandene Schule planungsrechtlich. Auch hier lässt der Bebauungsplan durch den Verzicht der Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus der Anwendung des § 34 BauGB ergeben.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 19.12.2016 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen vom 21.12.2016 bekannt gemacht worden.

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 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -

- in der Zeit vom 07.12.2018 - 21.12.2018 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren 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 Oberhausen beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden.

Bereits im Juni 2017 ist eine Stellungnahme von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen mehr vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4418-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
2. **Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen**

B. Private

1. **Netzwerk Buschhausen e. V.
Lanterstraße 106
46149 Oberhausen**

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die inhaltsgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 2) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 3 zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4418-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Verkleinerung des Plangebietes und die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße soll die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt bleiben. Wettannahmestellen und Sexshops werden textlich ausgeschlossen.

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude der Gesamtschule Weierheide mit dazwischen liegenden Schulhöfen werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Abwägungstabelle

Anlage 3: Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 3 + 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.