

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4686-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
27.06.2019	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
02.07.2019	Planungsausschuss	V			
08.07.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten -
(Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB))
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - vom 09.05.2019 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Stv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 24.05.2019	Dittberner Datum 27.05.2019	Lauxen Datum 27.05.2019	Schranz Datum 29.05.2019
* 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/16/4686-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung zur textlichen Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 gemäß § 13 BauGB)
vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2210-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Planungsanlass und -ziele

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - vom 01.10.2008, welcher eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 - Ortskern Holten - vom 15.11.1993 gemäß § 13 BauGB darstellt.

Unter anderem wurde durch den Bebauungsplan Nr. 535 die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen ergänzt, sodass nunmehr im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle textlich ausgeschlossen sind. Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten - soll diese textliche Festsetzung um den Ausschluss von Wettannahmestellen ergänzt werden. Hierbei handelt es sich um die textliche Festsetzung A. Art der baulichen Nutzung. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine weitere Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Der Bezugsraum der 1. Ergänzung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -.

Bei Realisierung der durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsvolumen 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. Daher sollen nicht nur Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle, sondern auch Wettannahmestellen ausgeschlossen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4686-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Wettannahmestellen

II. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Da mit der beschriebenen 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 535 die Grundzüge der seinerzeitigen Planung nicht berührt werden, wird für den Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) der Stadt Oberhausen vom 13.03.2019 begründen die Zielsetzungen bzw. die geplante Festsetzungsergänzung im Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - liegen somit vor.

Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

III. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 19.12.2016 wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 21.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend dem § 13 BauGB abgesehen.

Am 08.01.2018 hat der Rat der Stadt Oberhausen den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Plangebiets beschlossen (Drucksache Nr. B/16/3242-01), die am 17.01.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekanntgemacht wurde. Diese wurde durch Beschluss des Rates am 17.12.2018 verlängert (Drucksache Nr. B/16/4109-01) und am 15.01.2019 im Amtsblatt bekanntgemacht (gültig bis 17.01.2020).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4686-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. Weiterer Verfahrensablauf

Das weitere Verfahren umfasst folgende Schritte:

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mind. jedoch 30 Tage);
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

V. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten -.

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - vom 01.10.2008, welcher eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 - Ortskern Holten - vom 15.11.1993 gemäß § 13 BauGB darstellt.

Die textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - , durch die im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle ausgeschlossen werden, wird durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten - um den Ausschluss von Wettannahmestellen ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine weitere Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, um Trading-Down-Effekte zu verhindern. Der Bezugsraum der 1. Ergänzung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -.

Bei Realisierung der durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsvolumen 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. Daher sollen nicht nur Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle, sondern auch Wettannahmestellen ausgeschlossen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4686-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

160 **Anlagen**

161

162 Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung

163

164 Anlage 2: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplanentwurfs Nr. 535, 1. Ergänzung vom 09.05.2019

165

166 Anlage 3: Begründung zum Entwurf vom 09.05.2019

167

168 Die Anlage 3 wird aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in
 169 Papierform beigelegt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber
 170 hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

171

172

173

174