

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4741-01	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. 450, 1. Ergänzung - Bahnhof Sterkrade -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 vom 14.05.2019 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 29.05.2019	Terhart Datum 04.06.2019	Lauxen Datum 04.06.2019	Schranz Datum 06.06.2019
* 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/16/4741-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. 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 Flurstücks 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 Bebauungsplans Nr. 376, südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 376, nördlich abknickend entlang einer Parallelen, die ca. 6 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1023 verläuft, östlich abknickend zum südöstlichen Gebäudepunktes des Bahnhofs, entlang der westlichen Gebäudekanten des Bahnhofs.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigelegten Verkleinerung der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 (s. Anlage 1).

II. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 27.03.2017 hat der Rat der Stadt den einleitenden Beschluss zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 gefasst.

Dieser einleitende Beschluss ist im Amtsblatt vom 18.04.2017 veröffentlicht worden.

III. Planungsanlass und -ziele

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 Bebauungsplans 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4741-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 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.

Der seit dem 01.02.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 450 - Bahnhof Sterkrade - setzt für das Bahnhofsgebäude 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.

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, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch aus der Begründung (Anlage 2) zu entnehmen.

IV. Vereinfachtes Verfahren 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4741-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 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.

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.

V. Verfahrensablauf

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

- 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;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 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;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VI. Kurzzusammenfassung

Der seit dem 01.02.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 450 - Bahnhof Sterkrade - setzt für das Bahnhofsgebäude ein 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.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4741-01	Termin 08.07.2019	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.

Weitere Informationen sind auch im Internet unter www.o-sp.de/oberhausen/start.php zu erhalten.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerung der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450

Anlage 2: Begründung

Die Anlage 2 wird aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.