

|                                |                                        |                              |                                       |                 |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/17/0394-01</b> | <b>Termin<br/>22.03.2021</b> | <b>Haupt- und<br/>Finanzausschuss</b> |                 |                                  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>                     |                 |                                  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         |                              | <b>Vorlage<br/>zur*</b>               | <b>Ergebnis</b> | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |
| 11.03.2021                     | Bezirksvertretung Sterkrade            |                              | A                                     |                 |                                  |
| 16.03.2021                     | Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss |                              | V                                     |                 |                                  |
| 22.03.2021                     | Haupt- und Finanzausschuss             |                              | B                                     |                 |                                  |

## **Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 749 - Steinbrinkstraße -  
Aufstellungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 05.02.2021 (Anlage 1) abgegrenzte und in der Begründung zu diesem Beschluss unter Punkt 1 beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 749 - Steinbrinkstraße -);

**Gesetzliche Grundlage:** § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).

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

**Gesetzliche Grundlage:** § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

|                                                                                                |                                        |                                                                                                                 |  |                                         |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Dezernent<br/>Dezernat 0</b>        | <b>Oberbürgermeister</b>                                                                                        |  |                                         |                                                                    |
| <b>Mollerus<br/>Datum 11.02.2021</b>                                                           | <b>Güldenzopf<br/>Datum 17.02.2021</b> | <b>Schranz<br/>Datum 23.02.2021</b>                                                                             |  |                                         |                                                                    |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) |                                        | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) |  | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat []<br><br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                        |                              |                                   |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/17/0394-01</b> | <b>Termin<br/>22.03.2021</b> | <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|

## **Konsequenzen**

### a) Finanzielle

keine ☒ [ X ]

ja ☐ [ ]

### b) Sonstige ☐ Keine

## **Begründung**

### **1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 749 umfasst einen Bereich an der Steinbrinkstraße 192 - 196. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 21, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 321, 322 und 225; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 225; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 320 und 224; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 224, 320 und 318; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 318; diese Grenze verlängert bis zu einer Parallelen von 8,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 384; Parallele von 8,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 384; rechtwinklig abknickend zum nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 321.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich auch aus der Abbildung in Anlage 1 zu dieser Vorlage.

### **2. Planungsanlass**

Die Innenstadt von Sterkrade ist im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2008 als Hauptzentrum ausgewiesen. Die Bereiche entlang der Bahnhofstraße und der Steinbrinkstraße stellen sich als Fußgängerzonen dar und bilden die Haupteinkaufsbereiche des Hauptzentrums Sterkrade.

Seit dem Jahr 2016 ist die Innenstadt von Sterkrade zudem Teil des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Grundlage der Aufnahme als Städtebauförderungsgebiet war die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzepts für die Sterkrader Innenstadt aus dem Jahr 2015. Grundlegendes Ziel des integrierten Handlungskonzepts und des darauf aufbauenden städtebaulichen Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Innenstadt Sterkrade“ ist die Multifunktionalität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken, u.a. durch die Stabilisierung und Ergänzung der bestehenden Angebotsstruktur und die Aufwertung des Stadtbilds und der Gebäude.

Das im Plangebiet befindliche ehemalige Gästehaus der Gutehoffnungshütte (GHH) Oberhausen steht seit mehreren Jahren leer. Für das Gebäude bestanden Umnutzungsinteressen. Derzeit wird ein Abbruch und Neubau diskutiert. Das Grundstück des ehemaligen Gästehauses der GHH befindet sich direkt angrenzend an das eingetragene Denkmal „Rathaus Sterkrade“ und damit an stadträumlich bedeutender Stelle.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten bestehenden Planungsgrundlagen und der aktuellen Entwicklungen im Bereich des ehemaligen Gästehauses der GHH soll nunmehr für diesen und angrenzende Bereiche der Bebauungsplan Nr. 749 aufgestellt werden.

|                             |                                        |                              |                                   |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/17/0394-01</b> | <b>Termin<br/>22.03.2021</b> | <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|

Ziel des Bebauungsplans ist es die bestehende Bebauungsstruktur zu bewahren bzw. zur Unterstützung der Ziele des integrierten Handlungskonzepts und des Einzelhandelskonzepts zu entwickeln. Hierbei ist insbesondere die Erhaltung vorhandener und die Entwicklung neuer städtebaulicher Raumkanten von Bedeutung. Ebenfalls soll der Bebauungsplan Aussagen zur verträglichen Höhenentwicklung enthalten. Gerade diese städtebaulichen Fragestellungen sind besonders mit Blick auf die Einbindung des eingetragenen Denkmals „Rathaus Sterkrade“ zu sehen.

Im Hinblick auf die mit dem integrierten Handlungskonzept verfolgten Ziele der Aufwertung des Stadtbildes ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen, inwieweit Gestaltungsfestsetzungen hier bei der Zielerreichung einen Beitrag leisten können.

Da der im Plangebiet liegende Abschnitt der Steinbrinkstraße Teil der Fußgängerzone der Innenstadt von Sterkrade ist, sollen die Nutzungsstrukturen bewahrt und entsprechend dieser Funktion entwickelt werden. Die vorhandene und weiterhin zu stärkende Durchmischung einer zentrumstypischen Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen soll durch die Festsetzung „Urbane Gebiete (MU)“ erreicht werden.

Um die Ziele der übergeordneten Planungskonzepte durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 749 zu unterstützen, sollen bestimmte Nutzungsarten, die geeignet wären die positiven Entwicklungen in der Innenstadt von Sterkrade durch die Auslösung von Trading-down-Effekten zu stören, durch textliche Festsetzung gesteuert werden.

Unter Trading-Down-Effekt wird dabei die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (z. B. Wettbüros, Spielhallen oder Bordellnutzungen) in Konkurrenz zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite treten. Der Wettbewerb zwischen Betrieben 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 die vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (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 die Darstellung Kerngebiet und Fußgängerbereich. Überlagert wird das Plangebiet von der Darstellung als Hauptzentrum. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet die Maßnahme 1.5. Die Maßnahme 1.5 formuliert dabei das Erfordernis einer Rahmenplanung bzw. einer Strukturanalyse für den Teilbereich. Die Maßnahme wurde durch die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzepts entsprechend umgesetzt.

Für Teile des Plangebiets gilt derzeit der Durchführungsplan Nr. 1 - Stadtmitte Sterkrade - 1. Ergänzung aus dem Jahr 1956. Dieser setzt Straßenverkehrsflächen sowie Bau- und Fluchtlinien fest. Der Durchführungsplan Nr. 1, 1. Ergänzung wird entsprechend durch den Bebauungsplan Nr. 749 überplant.

|                             |                                        |                              |                                   |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/17/0394-01</b> | <b>Termin<br/>22.03.2021</b> | <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|

### 3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 749 - Steinbrinkstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Urbanen Gebieten;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen, wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen und andere;
- Prüfung von Gestaltungsfestsetzungen.

### 4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 749 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung) mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung 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 mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

### 5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

## Anlage

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 749