

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
16.06.2021	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		V		
28.06.2021	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 754 - Poststraße / Schwartzstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 – Stadtplanung – vom 08.06.2021 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 754);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (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.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 09.06.2021	Güldenzopf Datum 09.06.2021	Schranz Datum 10.06.2021			
* 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/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das rund 4.100 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 754 liegt gegenüber vom Hauptbahnhof Oberhausen und begrenzt den Willy-Brandt-Platz im Südosten. Es befindet sich in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und umfasst die Flurstücke Nr. 860, 869 und 870.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Nutzungsänderungsantrag für eine Wettannahmestelle an der Poststraße 2. Diese Umnutzung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen im Umfeld des Hauptbahnhofs, des ÖPNV-Haltepunktes und anderer zum Teil denkmalgeschützter öffentlicher Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes einzuleiten sowie im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Das sogenannte Ruhrlandhaus innerhalb des Bebauungsplans Nr. 754 stellt die südöstliche Raumkante des Willy-Brandt-Platzes dar, der mit dem zentralen ÖPNV-Haltepunkt wiederum den Eingangsbereich für den Hauptbahnhof bildet und damit ein wichtiges Entree für die Stadt insgesamt darstellt. Östlich des Plangebietes grenzen das Finanzamt Oberhausen und das Amtsgericht an. Das Ruhrlandhaus, der Hauptbahnhof und das Amtsgericht sind Bestandteil der Denkmalliste der Stadt Oberhausen. Südlich und südwestlich befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weitere denkmalgeschützte Gebäude (eine Wohn- und Geschäftshauszeile sowie das Polizeipräsidium Oberhausen am Friedensplatz und die ehemalige Hauptpost an der Poststraße).

Das Plangebiet befindet sich außerdem an einer bedeutsamen Wegeverbindung zwischen dem Hauptbahnhof, über den Friedensplatz mit den o.g. öffentlichen Behördeneinrichtungen, und der Marktstraße als Haupteinkaufslage von Alt-Oberhausen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet an diversen Haltepunkten des zentralen Busbahnhofs, die verstärkt auch von Schüler*innen aus den naheliegenden Schulen genutzt werden (so z.B. Hans-Böckler-Berufskolleg, Adolf-Feld-Grundschule und Elsa-Brändström-Gymnasium).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Erdgeschoss des Ruhrlandhauses befinden sich u.a. Gastronomiebetriebe, die Touristen-Information der Stadt Oberhausen, eine Trinkhalle, eine Apotheke, ein Blumenladen, ein Frisör und weitere kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. In den Obergeschossen befinden sich neben weiteren Dienstleistungsunternehmen auch einige Arzt/Ärztinnen- und Physiotherapiepraxen.

Für das Plangebiet gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung, (mit 1. Ergänzung) aus dem Jahre 1959 bzw. 1960, der für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 754 lediglich Fluchtlinien und eine kleinere Grünfläche an der Schwartzstraße festsetzt. Ansonsten haben sich Vorhaben in diesem Bereich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).

Des Weiteren ist das Plangebiet und das weitere Umfeld Bestandteil des „integrierten Handlungskonzeptes Brückenschlag“, das am 19.12.2016 vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Zu den darin festgelegten Maßnahmen und Zielen gehören u.a. auch die Aufwertung öffentlicher Plätze (hier: Südausgang des Hauptbahnhofs/Willy-Brandt-Platzes), die Verbesserung der Verkehrsführung und -orientierung (hier: Umgestaltung des Straßenraums Poststraße) ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Finanzamt Oberhausen sowie Sicherung und Qualifizierung des Gebäudebestandes (hier: Nutzungskonzept Postgebäude).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 754 soll nunmehr die qualitätsvolle Sicherung der den Willy-Brandt-Platz flankierenden Nutzungen fortgesetzt werden, wie sie bereits vor einigen Jahren mit dem ausgewiesenen Kerngebiet und der Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 651 (ehem. Hauptpostgebäude) begonnen wurde.

Weiterhin gilt es die Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes stadtplanerisch zu begleiten bzw. zu unterstützen und die oben beschriebene Wegeverbindung zu stärken und zu attraktivieren. Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb für den Standort des Finanzamtes Oberhausen erhofft sich die Planungsverwaltung dazu weitere wertvolle Hinweise.

Vorbehaltlich einer noch durchzuführenden detaillierten Bestandsaufnahme soll in einem einfachen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Inwieweit eine Ausweisung des zuletzt eingeführten urbanen Gebietes (MU) in Frage kommt, ist nach dem Ergebnis der Bestandserhebung zu prüfen.

Entsprechend dem Bestand und zum Schutz der genannten sensiblen Umgebung mit der bedeutsamen Wegeverbindung zur Marktstraße sollen zusätzlich Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können (z. B. Wettannahmestellen oder Betriebe des Rotlichtmilieus), 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. 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.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellungen Fläche für den Gemeinbedarf und überlagernd Hauptzentrum. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet die Maßnahme Nr. 3.1 mit dem Ziel, die hoch verdichteten Bereiche von Alt-Oberhausen maßvoll zu entdichten.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 754 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Kerngebietes (MK) oder ggf. eines Urbanen Gebietes (MU) unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Unterstützung der Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes;
- Sicherung und Stärkung der Eingangsfunktion für den Oberhausener Hauptbahnhof sowie einer qualitätsvollen Wegeverbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Marktstraße als wesentliche Einkaufsstraße in Alt-Oberhausen;
- 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.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 754 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;
- 1. 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 mit 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;
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger 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 Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 164 **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**
- 165
- 166 - § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- 167
- 168 - § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- 169
- 170

171 **Anlage**

172

173 Geltungsbereich des Bebauungsplans 754

174