Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/1675-01**	**Termin** **12.12.2011**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
30.11.2011	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
06.12.2011	Planungsausschuss	V		
12.12.2011	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 133 - City Ost -
Einleitender Beschluss
(Ergänzung in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Einleitung eines vereinfachten Verfahrens zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 133 -City Ost- für das im Plan des Bereichs 5-1-Stadtplanung- vom 04.10.2011 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet.

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zu□letzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	**Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen**	**Kämmerer**	**Oberbürgermeister**
Terhart **10.11.2011**	**Klunk** **10.11.2011**	**Datum**	**Wehling** **14.11.2011**

*** Vorlage zur:**	*** Ergebnis :**	**Beschlusskontrolle:**	**Beteiligung:**
Anhörung (A)	**Zustimmung (Z)**		
Kenntnisnahme (K)	**Ablehnung (A)**	**Ja oder nein**	**Personalrat [ ]**
Vorberatung (V)	**Änderung (Ä)**		
Beschlussfassung (B)	**Anhörung vollzogen (AV)**		**Gleichstellungsstelle [ ]**
	Kenntnisnahme (K)		

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Ergänzungsgebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Schwartzstraße; westliche Seite der Mülheimer Straße (B 223); südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 862, ca. 2 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 748; westliche Grenze der Flurstücke Nr. 748, 747 und 746; ca. 12 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 840; westliche Grenze der Flurstücke
Nr. 840 und 629.

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

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist eine Anfrage für eine Spielhallennutzung im südwestlichen Eckbereich Schwartzstraße / Mülheimer Straße.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 133 -City Ost- vom 05.11.1977. Er setzt dort Kerngebiet (MK) mit einer maximal zwei- bzw. zwingend fünfgeschossigen geschlossenen Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 bzw. 2,2. Im südlichen Teil des MK-Gebietes sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 Tankstellen allgemein zulässig. Am südlichen Rand ist eine Stellplatzanlage ausgewiesen, die dem nördlichen MK-Gebiet (fünfgeschossiger Teil) zugeordnet wurde. Eine weitere Einschränkung von Nutzungsarten besteht für das MK-Gebiet zurzeit nicht

Der alte Bebauungsplan Nr. 133 verfolgte für seinen gesamten Geltungsbereich im Wesentlichen folgende Planungsziele:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Verlagerung des Zinkwerks und anschließender Sanierung des Geländes;

- Verhindern der Abwanderung der Bevölkerung aus den Kernbereichen in die Randzonen, durch Steigerung und Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität;

- Vergrößerung und Ausbau der Grün- und Freiflächen;
- Beseitigung störender Gewerbebetriebe;
- Ausbau des Dienstleistungssektors.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 133 sollen die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 133 für das nordöstliche Kerngebiet lediglich um eine textliche Regelung zu Vergnügungsstätten, Spielhallen, Bordellen und ähnlicher Nutzungen erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht berührt.

Bei Realisierung der angefragten Spielhallennutzung würde den vorhandenen Trading Down-Tendenzen 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 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 Grundstücke Schwartzstraße 97 und Mülheimer Straße 135/137 liegen innerhalb des Nahversorgungszentrums Marienkirche: Das Grundstück Schwartzstraße 95 sowie die Tankstelle befinden sich innerhalb des Hauptzentrums Alt-Oberhausen. Haupt- und Nahversorgungszentrum sind im Rahmen des Einzelhandelskonzepts vom 26.05.2008 definiert worden. Das Nahversorgungszentrum Marienkirche ist durch einen nahezu vollständigen Geschäftsbesatz entlang der Mülheimer Straße gekennzeichnet. Der kleinflächige, relativ breite Einzelhandelsbesatz weist keine leistungsfähigen Magnetbetriebe auf, jedoch sind bereits eine Reihe von Mindernutzungen (z.B. Spielhallen) vorhanden. Zur Stärkung der Versorgungssituation muss das Angebot im kurzfristigen Bereich erhalten und im mittelfristigen Bereich ergänzt werden. Zudem ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich oder seinem Suchraum anzustreben. Mindernutzungen müssen zugunsten einer Stärkung der Versorgungssituation möglichst aufgegeben werden. Jedenfalls ist eine Erweiterung der Mindernutzungen auszuschließen.

Um außerdem ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen zu gewährleisten, sollen zu erwartende Spannungen durch das Angrenzen von Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen an der Schwartzstraße und Mülheimer Straße) mit Vergnügungsstätten, Sexshops und bordellartigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Für Spielhallen und bordellartige Betriebe verfolgt die Stadt Oberhausen eine Strategie der Konzentration auf wenige Großstandorte.

3. Hauptplanungsziele

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 133 wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Bordellen und ähnlicher Nutzungen.

4. Ergänzungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die textliche Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 133 in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Bei einer vereinfachten Ergänzung findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.

Der Ergänzungsentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

5. Weiterer Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 133 stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss zur textlichen Ergänzung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Einleitungsbeschlusses;
- Einverständnis des Rates mit dem Ergänzungsentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft der Ergänzung des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze