Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1907-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
08.03.2012	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
13.03.2012	Planungsausschuss	V		
19.03.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 679 - Neumühler Straße / Mecklenburger Straße - Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

a) die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren, der im Wesentlichen nur die Art der Nutzung und Verkehrsflächen festsetzen soll, für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 22.02.2012 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 679);

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)**

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

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 1 BauGb in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogenen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 23.02.2012	Klunk 23.02.2012	Datum	Wehling 24.02.2012

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1907-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23 und 24, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Biefangstraße, nördliche Seite der Neumühler Straße, östliche Seite der Roßbachstraße, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 560 und 501, Flur 24, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 501, Flur 24, nördliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 1230, Flur 24, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 502 und 503, Flur 24, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 503, Flur 24, vom östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 503, Flur 24, abknickend zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1271, Flur 23, südliche Seite der Neumühler Straße, nordwestliche Seite der Mecklenburger Straße, abknickend zur südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 796, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 796 und 795, Flur 23, östliche Seite der Badenstraße, abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 143, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 143 und 1289, Flur 23, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1289, Flur 23, südöstliche Seite der Neumühler Straße, abknickend zur südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 15, Flur 23, südwestlichen und nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 15, Flur 23, und deren Verlängerung zur nordöstlichen Seite der Biefangstraße.

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

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist entlang der Neumühler Straße und Mecklenburger Straße durch einen Geschäftsbesatz, Handwerk, eine Spielhalle und insbesondere durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Das Hauptzentrum Sterkrade liegt der Neumühler Straße nach Osten folgend in etwa 500 m Entfernung vom westlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide. Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen kennzeichnet große Teile des Plangebietes als Nahversorgungszentrum. Das Einzelhandelskonzept weist den Kreuzungsbereich Neumühler Straße / Biefangstraße (Hotel, Restaurant) entlang der Neumühler Straße bis zur Bahnüberführung sowie den nördlichen Bereich der Mecklenburger Straße als zentralen Versorgungsbereich aus. Dieser zentrale Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Ausstattung des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide mit Einzelhandel ist seit 2007 rückläufig.

Inwieweit hier noch von einem zentralen Versorgungsbereich ausgegangen werden kann ist fraglich. Daher sind die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes im Planungsprozess weiter zu hinterfragen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 679 wird die Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation auch im Lichte der besonderen Anforderungen von nachhaltigen Versorgungsstrukturen an die Zentralität der Lage geprüft. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation aufweisen oder den vorhandenen „Trading-Down“ verstärken, sollen 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. 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 mit schwächerer Finanzkraft.

Besonderes Augenmerk ist auch auf die gemischt genutzten Bereiche entlang der Neumühler Straße und Mecklenburger Straße zu richten. Hier besteht die besondere Situation, dass durch die verkehrsgünstige Lage Handelsbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, oder Vergnügungsstätten mit größerem Einzugsbereich bodenrechtliche Spannungen insbesondere gegenüber den Wohnnnutzungen hervorrufen können.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 679 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Verträgliche Zuordnung von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung
- Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 679 ist dies zweifellos gegeben. (siehe Punkt 2).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO voraussichtlich ca. 10000 qm.

Das beschleunigte 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. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 679 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. 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, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelt wird.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 679 stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 2 i.V. mit § 13 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung);
- 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 sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses;

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze