Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/1908-01**	**Termin** **19.03.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
06.03.2012	Bezirksvertretung Osterfeld	A		
13.03.2012	Planungsausschuss	V		
19.03.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 680
- Vestische Straße / Winkelstraße -
Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 21.02.2012 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 680);

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene 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** **24.02.2012**	**Datum**	**Wehling** **27.02.2012**

* 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 [ ]

c) Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 646 - Vestische Straße (Nahversorgungszentrum Heide) - wird eingestellt und der Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2010 aufgehoben.

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

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Vestischen Straße; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 466; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 466, 464, 126 und 492; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 492; diese verlängert bis zur südwestlichen Seite der Vestischen Straße; südwestliche Seite der Vestischen Straße; südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 469; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 91; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 91 und 518; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 518; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 608 und 607; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 507; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 507; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 449; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 449, 448 und 447; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 447; südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 78; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 78 bis zur nordöstlichen Seite der Vestischen Straße.

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

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch einen Geschäftsbesatz und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Die Wohnnutzung ist im Bereich Brackstraße / Vestische Straße und Winkelstraße / Vestische Straße stark ausgeprägt. Im Südosten befinden sich ebenfalls Wohnbebauung und eine Apotheke. Außerdem ist hier eine größere Freifläche, die im Bereich der Vestischen Straße als Parkplatz genutzt wird, vorzufinden. Der prägende Geschäftsbereich befindet sich im Plangebiet an der Vestischen Straße 103 bis 113.

Im näheren Umfeld grenzt im Südwesten und Nordosten weitgehend Wohnbebauung an. Im nördlichen Eckbereich Vestische Straße / Hertastraße und im Südosten des Plangebietes prägen Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen das angrenzende Umfeld des Plangebietes.

Das Nebenzentrum Osterfeld liegt der Vestischen Straße nach Südosten folgend in knapp 800 m Entfernung, das Hauptzentrum Sterkrade liegt ca. 2.000 m der Vestischen Straße Richtung Nordwesten folgend entfernt.

Die Angebotsschwerpunkte der Geschäfte im Plangebiet liegen im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der Einzelhandelsbesatz ist mit den vorhandenen Betrieben (u.a. Netto-Markt, Metzgerei, Bäckerei, Postagentur, Reisebüro, Friseur und Spielhalle) als schwach entwickelt einzustufen. Als größter Betrieb fungiert der Netto-Markt mit 440 m² Verkaufsfläche, der jedoch suboptimale Standortrahmenbedingungen aufweist (kleiner Parkplatz, geringe Verkaufsfläche).

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 wurde der größte Teil des Plangebietes als Nahversorgungszentrum eingestuft. Diesen Status hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 601 - Fahnhorststraße / Richard-Wagner-Alle - aberkannt. Gründe waren u. a. die zu geringe Anzahl von Komplementärnutzungen (wie z. B. Dienstleistungen) sowie die zu kleine Verkaufsfläche des Netto-Marktes. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 646 - Vestische Straße (Nahversorgungszentrum Heide) - vom 22.03.2010 (Drucksache Nr. B/15/0328-01), dessen Planungsziele im Wesentlichen auf dieser Einordnung basierten, ist deshalb aufzuheben.

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als Nahversorgungszentrum, hat das Plangebiet dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebietes ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Zurzeit wird dieses Angebot im Wesentlichen durch den Netto-Markt abgedeckt. Außerdem fungiert der Netto-Markt als Frequenzbringer, weil er Kunden anzieht, die im gleichen Einkaufsvorgang auch andere Geschäfte im Plangebiet aufsuchen (z.B. Metzgerei, Bäckerei).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 680 wird neben der Sicherung auch die Stärkung der Nahversorgungssituation im Plangebiet angestrebt. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungen gibt und/oder ob es Alternativstandorte gibt, die eine Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters zulassen.

Zur Wahrung der Wohnruhe in den stark wohngeprägten Bereichen, aufgrund der prägenden Wirkung der an das Plangebiet grenzenden Kirchen und um eine qualitätsvolle Entwicklung des Nahversorgungsbereichs (Vermeidung eines Trading-Down-Effektes) zu gewährleisten, sollen Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu unter Berücksichtigung des Bestands 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.

3. 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. 680 ist dies zweifellos gegeben. So werden Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen (Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion, Zuordnung von Nutzungsgruppen, Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne von Nachverdichtungsmöglichkeiten und Baulückenschließung).

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. 6500 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. 680 liegen somit vor.

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

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, weil die Planung überwiegend im Bestand vorgenommen wird und die Verträglichkeit möglicher Nutzungenergänzungen im Bebauungsplanverfahren geprüft wird.

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.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 680 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten;
- Erhalt und Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Strukturen durch Ausweisung von qualitätvollen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen;

- Entwicklung von Festsetzungen bzgl. sonstiger Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und der Nahversorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 680 stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 2 i.V. mit § 13 a BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- 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 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 Träger sonstigen Träger 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;
- Ggf. Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Drucksache Nr. B/15/0328-01 vom 22.03.2010