Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/2093-01**	**Termin** **25.06.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
12.06.2012	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
20.06.2012	Planungsausschuss	V		
25.06.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße -
Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung gemäß § 13 BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB für das im Plan des Bereiches 5-1 – Stadtplanung – vom 25.05.2012 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung -Neumühler Straße-).

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

Stellver. Bereichsleiterin Bereich 5-1	**Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen**	**Kämmerer**	**Oberbürgermeister**
Baudek **Datum 30.05.2012**	**Klunk** **Datum 30.05.2012**	**Datum**	**Wehling** **Datum 01.06.2012**

* 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)		

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2093-01	Termin 25.06.2012	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:

Westliche und nordwestliche Grenze des Grundstücks Neumühler Straße 54, nordwestliche Grenze des Grundstücks Leuthenstraße 6, die Leuthenstraße überquerend zur südlichen Gebäudeseite des Gebäudes Leuthenstraße 12, südliche Gebäudeseite des Grundstücks Leuthenstraße 12, rückwärtige Grundstücksseiten der Häuser Neumühler Straße Nr. 46. 44, 42, 40, 38 und 36, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 491, Flur 24, nordwestliche Grenze des Grundstücks Preußenstraße 5, die Preußenstraße zur nordwestlichen Grenze des Grundstücks Neumühler Straße 30 überquerend, nordwestlichen Grenze des Grundstücks Neumühler Straße 30,südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nach ca. 30 m rechtwinklig abknickend zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 813, Flur 24, nach ca. 8 m in nördlicher Richtung der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1166, Flur 24, rechtwinklig abknickend zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1410, Flur 24, von diesem Punkt rechtwinklig, abknickend zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1223, Flur 24, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1223, Flur 24, die Neumühler Straße zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1306, Flur 23, überquerend, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1306, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 402, 401, 398, 397 und 396, Flur 23, östliche Seite der Braunschweigstraße, nach ca. 25m abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 593, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 593 und 1454, Flur 23, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 787, Flur 23, östliche Seite der Bayernstraße, abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 635, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 635 und 860, Flur 23, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 298, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 298, 640, 641 und 642, Flur 23, die Sachsenstraße zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 288, Flur 23, überquerend, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 288, 287, 224, 223 und 222, Flur 23, und deren Verlängerung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 958, Flur 23, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 958, Flur 23 (Württembergstraße), und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 503, Flur 24, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 503, Flur 24.

2. Planungsanlass und -ziele

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 252 - Neumühler Straße - vom 26.07.1991. Dieser setzt Mischgebiete und Verkehrsflächen fest. Bislang werden lediglich Spielhallen textlich ausgeschlossen.

Mit der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 252 sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um eine textliche Regelung zu Vergnügungsstätten, (u.a. Wettbüros), Bordellen, bordellartige Nutzungen sowie Sexshops und -kinos erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Das Bezugsgebiet der 1. Änderung entspricht dabei unverändert dem ursprünglichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252.

Bei Realisierung der oben genannten Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten 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. Daher sollen nicht nur Spielhallen und Wettbüros, sondern alle Arten von Vergnügungsstätten, Sexshops und -kinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist entlang der Neumühler Straße durch einen Geschäftsbesatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen, Handwerk und 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 weist vom 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 Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Ausstattung des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide mit Einzelhandel ist allerdings seit 2007 rückläufig. Ziel ist jedoch weiterhin die Versorgungsfunktion zu stärken und zu sichern. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation aufweisen oder den vorhandenen Trading-Down-Effekt verstärken, sollen deshalb ausgeschlossen werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros), Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Sexshops und –kinos;

- Soweit aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, Umstellung der vorhandenen Festsetzungen auf aktuelle Rechtsgrundlagen.

4. Aufstellungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Bei einer vereinfachten Änderung 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 Änderungsentwurf 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. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 252, 1. Änderung stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 i.V mit § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf 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. mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbe-schlusses.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze