Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2959-01	Termin 11.11.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
08.10.2013	Planungsausschuss	V		
09.10.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
11.11.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 700 - Wilmsstraße / Duisburger Straße -
Aufstellungsbeschluss nach § 9 Abs. 2 a + b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 700 im Sinne des § 9 Abs. 2 a + b i. V. mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das im Plan des Bereichs 5-1, - Stadtplanung -, vom 15.08.2013 gekennzeichnete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 700 - Wilmsstraße / Duisburger Straße -).

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 9 Abs. 2 a + b und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen In Vertretung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 16.09.2013	Motschull Datum 17.09.2013	Datum	Wehling Datum 19.09.2013

* 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 [ ]

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 4 und 7, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Ruhrorter Straße, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 641, 642, 313, 312, 715 und 675, Flur 4, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 362, Flur 7, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 362 und 319, Flur 7 und nordwestliche Seite der Duisburger Straße.

2. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB bzw. zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 9 Abs. 2 b BauGB

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) wurde der § 9 Abs. 2 a neu eingeführt. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nach der Begründung zum Regierungsentwurf der Novelle (BT-Drucks. 16/2496, S.10) soll damit der Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB („Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“) in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - ohne Ausweisung eines Baugebiets (d.h. Beibehaltung des Gebietscharakters nach § 34 BauGB) - umgesetzt und verbindlich gemacht werden können.

Zu den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Gesetzes zählen Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden), Nebenzentren (Stadtteilzentren) und Nahversorgungszentren.

Zur Erhaltung und Stärkung der Entwicklungsmöglichkeiten für das 400 m entfernt gelegene Nebenzentrum “Bero-Center“ (siehe dazu auch das vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept) soll das oben beschriebene Instrumentarium angewandt und die zulässigen Nutzungen im Plangebiet mittels textlicher Festsetzung in einem einfachen Bebauungsplan eingeschränkt werden.

Mit Einführung des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 wurde der § 9 Abs. 2 b BauGB neu eingeführt, der sich an den § 9 Abs. 2 a BauGB anlehnt. Mit dem § 9 Abs. 2 b BauGB kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geregelt werden. Auch diese Vorschrift gestattet die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes in dem nur oder im Wesentlichen die Festsetzung getroffen wird, dass Vergnügungsstätten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Die vorgeschlagene Regelung dient dazu, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Ein entsprechender Bebauungsplan kann nur aus städtebaulichen Gründen aufgestellt werden und muss daher dem Schutz schutzwürdiger Nutzungen oder dem Erhalt der städtebaulichen Funktion eines Gebietes dienen.

3. Verfahrensgrundsätze

Bebauungspläne im Sinne des § 9 Abs. 2 a + b BauGB (siehe Kapitel 2) können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Bei einem vereinfachten Verfahren findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB (u.a. „Bürgerversammlung“) keine Anwendung.

Der Bebauungsplanentwurf 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. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Außerdem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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.

4. Planungsanlass und –ziele

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt. Im Eckbereich Duisburger Straße/ Ruhrorter Straße befindet sich eine Gemengelage mit einer Kneipe, einem Getränkehandel, einem italienischen Lebensmittelhandel, einer Musikschule mit Tonstudio, einem Fitnessstudio und Wohnnutzungen. Auf dem ehemaligen Babcock-Grundstück sind mehrere Migrantenvereine bzw. –gemeinden, eine Sportschule, eine Snookerakademie und mehrere Gewerbebetriebe (Stahlbauunternehmen, Stahllager, Palettenhandel, Cafe, Erotik-Kino mit Boutique) angesiedelt. Daran schließen sich im Osten zwei Wohngebäude, eine Autoverwertungsgesellschaft, eine Autowaschanlage, ein Lebensmitteldiscounter, ein Gartenfachhandel, ein Möbelmarkt und eine Sporthalle an. Zurzeit ist das Plangebiet nur in geringem Umfang von Leerstand geprägt.

Umgeben ist der Planbereich im Norden von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz der Firma Babcock sowie die Pauluskirche der Emmausgemeinde mit einem Kinder- und Jugendzentrum. Südlich, im Anschluss an die Duisburger Straße, ist ein Möbelmarkt ansässig sowie Wohnnutzungen, während in östlicher Richtung vor allem Wohnnutzungen mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen (türkischer Imbiss und chinesisches Restaurant) vorhanden sind.

Für den Teilbereich östlich der Wilmsstraße, der zurzeit durch den Gartenmarkt „Teiking“ und den Möbelmarkt „Seats and Sofas“ genutzt wird, besteht aktuell eine Bauvoranfrage für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.750 qm.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 ist der westliche Teil als Industriegebiet, der östliche Teil als Gewerbegebiet und die Fläche der Sporthalle im südöstlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Maßnahmenplan des Stadtentwicklungskonzeptes kennzeichnet den Bereich als Wirtschaftsflächenpotenzial.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Hinweise zur planungsrechtlichen Steuerung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen empfiehlt für Gewerbegebiete diese für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und jeglichen Einzelhandel auszuschließen.

Außerdem soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereichen gelenkt werden.

Das Einzelhandelskonzept definiert darüber hinaus Freihaltebereiche in einem Radius von ca. 500 m um den zentralen Versorgungsbereich. Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche kann die Bauleitplanung in diesem Bereich die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gemengelage mit einem hohen Gewerbeanteil. Da das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, sondern im Freihaltebereich des Nebenzentrum Bero-Center liegt, und zur Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dient insbesondere des Nebenzentrums Bero-Center, sollen die vorgenannten Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt und der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Für den bestehenden Einzelhandel gilt Bestandsschutz. Insbesondere für den Lebensmitteldiscounter und den italienischen Lebensmittelhändler wird ein erweiterter Bestandsschutz geprüft.

Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -, der am 13.07.2013 als Rechtsverordnung in Kraft getreten ist.

5. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 700 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere des Nebenzentrums Bero-Center;

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes;

- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, die zur Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Anlagen (z.B. Kirche, Kinder- und Jugendeinrichtung) führen.

6. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 700 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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 über die eventuell vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

8. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze