Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3227-01	Termin 03.02.2014	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
22.01.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
28.01.2014	Planungsausschuss	V		
03.02.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 702
-Paul-Reusch-Straße /Marktstraße / Wörthstraße-
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 -Stadtplanung- vom 02.12.2013 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 702);

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 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)**

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

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

Bereichsleiter/ Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 19.12.2013	Lauxen 06.01.2014	Datum	Wehling 09.01.2014

* 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/15/3227-01	Termin 03.02.2014	Rat der Stadt

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 32, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Paul-Reusch-Straße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 857; abknickend zur nördlichen Seite der Marktstraße; nördliche Seite der Marktstraße; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 91; am südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 91 abknickend zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 80; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 80 und 79; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 79; westliche Seite der Wörthstraße; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 852; ca. 7,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 852; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 800; ca. 9,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 800; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 819 und deren Verlängerung bis zur westlichen Seite der Lothringer Straße, westliche Seite der Lothringer Straße; nördliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 35; ca. 4,7 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 34; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 9 und deren Verlängerung bis zur westlichen Seite der Paul-Reusch-Straße.

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

2. Planungsanlass

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt. Dabei soll die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktion für die Gesamtstadt nachhaltig gestärkt und aufgewertet werden. Die Marktstraße stellt dabei einen der Handlungsschwerpunkte dar. Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen) und ähnlicher Nutzungen (wie z.B. Internetcafés und Wettannahmestellen) würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung, wegen ihres typischen Erscheinungsbildes und den typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegen stehen.

Aktueller Planungsanlass ist eine Anfrage für die Nutzung eines Ladenlokals als Spielhalle mit einer Konzession in Verbindung mit einem Tagescafé/Bistrocafé. Das Gebäude, in dem sich das fragliche Ladenlokal befindet, wird derzeit im Erdgeschoss für Einzelhandel und in den Obergeschossen für Dienstleistung und Wohnen genutzt. Die angefragte Umnutzung des Ladenlokals würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu städtebaulichen und bodenrechtlichen Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 702 werden eine verträgliche Nutzungsmischung und die Umsetzung der eingangs genannten Planungsziele für die Innenstadt von Alt-Oberhausen angestrebt. Die Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung eines Kerngebiets und ggf. eines Mischgebietes sichergestellt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine nutzungsstrukturelle Abstufung von einem Kerngebiet zu einem Mischgebiet sinnvoll sein kann. Im gesamten Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken können, 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 .Wettbüros, 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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 702 wird im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, als Gemischte Baufläche (flächennutzungsplanerischer Teil) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerischer Teil) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen als informelles Planungsinstrument stellt für das Plangebiet ebenfalls Kerngebiet dar. Insofern sind der Bebauungsplan Nr. 702 und die mit ihm verfolgten Ziele geeignet, die dort formulierten Ziele der Stadtentwicklung umzusetzen.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 702 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen eines Kerngebietes;
- Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet;
- Prüfung, inwieweit eine Abstufung von einem Kerngebiet zu einem Mischgebiet innerhalb des Plangebiets erforderlich sein kann;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 702 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- 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 (14tägige 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;

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze