

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
05.05.2015	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
12.05.2015	Planungsausschuss	V			
18.05.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 680 - Vestische Straße / Winkelstraße -
 Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A und B,
 zur Weiterführung des Teilbereichs B im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
 und zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs B

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt, das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 680 - Vestische Straße / Winkelstraße - gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 21.10.2014 in die Teilbereiche A und B aufzuteilen (siehe Punkt I der Begründung).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

- Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 680 B - Vestische Straße / Winkelstraße - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weiterzuführen (siehe Punkt IV der Begründung).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 680 B vom 01.04.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 02.04.2015	Lauxen Datum 13.04.2015	Datum	Wehling Datum 16.04.2015
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 680 - Vestische Straße / Winkelstraße - vom 19.03.2012 (Drucksache Nr. B/15/1908-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige keine

Begründung

I. Teilung des Verfahrensgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 680 wird in die Bereiche A und B geteilt.

Der Teilbereich A umfasst die Grundstücke Vestische Straße 92 - 98, die im hinteren Bereich über größere Brach- bzw. Freiflächen verfügen. Der Teilbereich B erstreckt sich über die Grundstücke Vestische Straße 101–123 und Winkelstraße 4+6. Der Teilbereich B beinhaltet die für Osterfeld-Heide bedeutsamen Nahversorgungsstrukturen.

Für den Teilbereich A soll weiterhin ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der Entwicklungsflächen für die im Teilbereich B vorhandenen Nahversorgungsstrukturen aufzeigt. Für den Teilbereich B reicht zur Bestätigung des Bestands ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung festsetzt, aus. Eine Teilung des Bebauungsplans ist deshalb sinnvoll.

Bebauungsplan Nr. 680 A

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 A liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

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; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 466.

Bebauungsplan Nr. 680 B

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 B befindet sich in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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; nordöstliche Seite der Vestischen Straße; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 466; südwestliche Seite der Vestischen Straße.

II. Planungsanlass und -ziele

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 ist der größte Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 680 B als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Heide eingestuft. Den Status als Nahversorgungszentrum hat das Oberverwaltungsgericht NRW am 15.02.2012 im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 601 -Fahnhorststraße / Richard-Wagner-Allee- jedoch aberkannt. Gründe waren u. a. die zu geringe Anzahl von Komplementärnutzungen (wie z. B. Dienstleistungen) sowie die zu kleine Verkaufsfläche des Netto-Marktes (Vestische Straße 113).

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als zentraler Versorgungsbereich, hat das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 B 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 die anderen Geschäfte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 680 B aufsuchen (z. B. Metzgerei und Bäckerei).

Der Bebauungsplan Nr. 680 B soll eine qualitätsvolle Entwicklung der Nahversorgungssituation im Plangebiet gewährleisten. Mit dem südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 680 A wird auch eine Stärkung der Nahversorgungssituation durch Ausweisung von Entwicklungsflächen angestrebt.

Zur Wahrung der Wohnruhe der vorhandenen Wohnnutzung, 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, Wettannahmestellen 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.

Im Einzelnen verfolgt der Bebauungsplan Nr. 680 B folgende Hauptplanungsziele:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Stärkung der nahversorgungsrelevanten Strukturen durch Ausweisung eines Mischgebietes;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Mischgebiet werden Lotteriel- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

IV. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2012 sollte der Bebauungsplan Nr. 680 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da nach der Teilung des Bebauungsplans mit dem Teilbereich B lediglich der Bestand bestätigt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB damit nicht wesentlich geändert wird, kann nunmehr das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird dabei von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. 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.

Im vereinfachten Verfahren wird auch 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

V. Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf zum Bebauungsplans Nr. 680 B stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 680 B

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680 B

Die Anlage 3 wurde aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.