

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
07.05.2015	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
12.05.2015	Planungsausschuss		V		
18.05.2015	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung vom 24.03.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung 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).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------------	--	------------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252, 1.Änderung - Neumühler Straße
- vom 25.06.2012 (Drucksache Nr. B/15/2093-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ keine

Begründung

1. Bisheriger Verfahrensverlauf

Am 25.06.2012 wurde vom Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum
Bebauungsplan
Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße - gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.07.2012 veröffentlicht worden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die 1.Änderung des
Bebauungsplans Nr. 252 gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 252
keine zusätzlichen Umweltbelastungen verursacht, wird die 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 252 in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13
Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

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.

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 und unzureichende textliche
Festsetzungen zu Lärm-immissionen getroffen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit der 1. Änderung 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 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. Das Hauptzentrum Sterkrade liegt der Neumühler Straße nach Osten folgend in etwa 500 m Entfernung vom westlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 252 eine Festsetzung zum Immissionsschutz, diese wird durch die 1. Änderung konkretisiert.

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;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------------	--	------------------------------------	----------------------

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

3. Verfahrensablauf

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

- Einverständnis des Rates mit dem Änderungsentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Änderungsentwurfs;
- 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;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

4. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße -.

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 252 - Neumühler Straße - vom 26.07.1991. Dieser setzt Mischgebiete und Verkehrsflächen fest. Bisher werden lediglich Spielhallen textlich ausgeschlossen und unzureichende textliche Festsetzungen zu Lärmimmissionen getroffen.

Mit der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 252 sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um textliche Regelungen zu Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros, zu Bordellen und bordellartigen Nutzungen sowie zu sonstigen Nutzungen, die einen Trading-down-Effekt verstärken können, erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planungen werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Aus-differenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 252 eine Festsetzung zum Immissionsschutz, diese wird durch die 1. Änderung konkretisiert.

Das Bezugsgebiet der 1. Änderung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------------	--	------------------------------------	----------------------

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Begründung

Die Anlage 2 wird 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. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlage bereits Bestandteil dieser Vorlage.

Lebenslauf

(Beratungsverlauf der Vorlage B/16/0776-01 mit Realisierungsvermerk)

Beschlüsse:

07.05.2015
SI/16/0421

Bezirksvertretung Sterkrade
7. Sitzung der Bezirksvertretung Sterkrade