

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1039-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.09.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
07.09.2015	Hauptausschuss	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 727 - Mülheimer Straße / Virchowstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Weil die Einberufung des Rates nicht rechtzeitig möglich ist und die Entscheidung nicht aufgeschoben werden kann, beschließt der Hauptausschuss gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW)

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 07.08.2015 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 727);

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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige 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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), 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 Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 17.08.2015	Lauxen Datum 17.08.2015	Datum	Wehling Datum 24.08.2015
* 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/16/1039-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Allgemeines

Gemäß den Bestimmungen in der GO NRW und in den Bezirksvertretungsrichtlinien sind die Bezirksvertretungen im Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen anzuhören.

Im vorliegenden Fall ist aus zeitlichen Gründen eine anschließende Beschlussfassung durch den Rat der Stadt in seiner Sitzung am 14.09.2015 nicht mehr möglich. Gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 der GO NRW entscheidet der Hauptausschuss in Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, falls eine Einberufung des Rates nicht rechtzeitig möglich ist (Dringlichkeitsentscheidung).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 727 soll deshalb der Aufstellungsbeschluss per Dringlichkeitsentscheidung durch den Hauptausschuss gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss ist anschließend kurzfristig in einem Sonderamtsblatt zu veröffentlichen.

Die Dringlichkeitsentscheidung wird gemäß § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NRW dem Rat der Stadt zur Genehmigung vorgelegt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 727 liegt ein Bauantrag zur Umnutzung eines vorhandenen Ladenlokals in ein Wettbüro vor.

Bauvoranfragen und Bauanträge sind entsprechend der Regelung des § 72 BauONW (Landesbauordnung NRW) und dem Verwaltungsverfahrensgesetz zügig zu bearbeiten. In der BauONW sind auch Bearbeitungszeiträume angegeben, nach denen die Bauordnungsbehörde z. B. nicht mehr auf Stellungnahmen anderer beteiligter Dienststellen warten darf, sondern eine Zustimmung unterstellen und den Vorgang zum Abschluss bringen muss.

Einzelheiten u. a. im Hinblick auf die Notwendigkeit des Aufstellungsbeschlusses sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 29, 30 und 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1039-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Nördliche Seite der Freiherr-vom-Stein-Straße, östliche Seite der Mülheimer Straße, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 557, Flur 29, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 36, 37, 38 und 40, Flur 29, die Arndtstraße überquerend, östliche Seite der Arndtstraße, nördliche Seite der Virchowstraße, die Virchowstraße zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 169, Flur 29, überquerend, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 169, Flur 29, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 169, 168, 167 und 245, Flur 29, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 245, Flur 29, verlängernd bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 247, Flur 29, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 247, Flur 29, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 592, Flur 29, die Lohstraße überquerend, südliche Seite der Lohstraße, östliche Seite der Mülheimer Straße, die Mülheimer Straße zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 784, Flur 31, überquerend, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 784, Flur 31, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 862, Flur 31, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 748, Flur 31, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 748, 747 und 746, Flur 31, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 840, Flur 31, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 629, Flur 31, und deren Verlängerung bis zur nördlichen Seite der Schwartzstraße, nördliche Seite der Schwartzstraße, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 107, Flur 30, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 200, Flur 30, westliche Seite der Elsa-Brandström-Straße bis zur nördlichen Seite der Freiherr-vom-Stein-Straße.

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

3. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben zur Umnutzung eines vorhandenen Ladenlokals in ein Wettbüro an der Schwartzstraße. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading Down Tendenzen in Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 727 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich umfasst den südlichen Teil des Nahversorgungszentrums Marienkirche. Der zentrale Versorgungsbereich Marienkirche ist hinsichtlich der Verkaufsflächen das größte Nahversorgungszentrum in Oberhausen, leidet jedoch auch unter einer Zunahme von Leerständen. Der Planbereich schließt direkt an Kerngebietsnutzungen an. Daher soll auch geprüft werden, inwieweit Teile der Mischgebietsstrukturen als Kerngebiete entwickelt werden können. Überwiegend sollen Mischgebiete ausgewiesen werden, die jedoch Dichtemerkmale von Kerngebieten haben können. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, 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. Wettbüro, 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.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 727 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1039-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

- Festsetzung von Mischgebieten;
- Prüfung der Entwicklung von Kerngebieten;
- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Marienkirche (hier: Südlicher Teil);
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich
- betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 727 stellt sich wie folgt dar:

- Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung durch den Rat der Stadt gemäß § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NRW;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige 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;

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze