

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1043-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
03.09.2015	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
07.09.2015	Hauptausschuss		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße -
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. 728);

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/16/1043-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

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. 728 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. 728 liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wettbüros 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 Sterkrade, Flur 22, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 571; ca. 3 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 998, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 998; diese verlängert bis zur östlichen Seite der Ramgestraße; östliche Seite der Ramgestraße; südliche Seite der Finanzstraße; östliche Seite der Wilhelmstraße.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1043-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

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

3. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro in einem leer stehenden Ladenlokal an der Finanzstraße. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen in Sterkrade verfestigen und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 728 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Hauptzentrums Sterkrade und schließt direkt an Kerngebietsnutzungen an. Daher soll auch geprüft werden, inwieweit Teile der Mischgebietsstrukturen als Kerngebiete entwickelt werden können. Es soll ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen werden, das jedoch Dichtemerkmale von Kerngebieten hat. 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. Wettbüros und Wettannahmestellen, 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. 728 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;
- Prüfung der Entwicklung als Kerngebiet;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 728 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;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1043-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

- 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.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze