

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1044-01	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. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -
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. 729);

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/16/1044-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Allgemeines

Gemäß den Bestimmungen in der Gemeindeordnung NRW (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. 729 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. 729 liegt ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung zum Wettbüro vor.

Bauvoranfragen und Bauanträge sind entsprechend der Regelung des § 72 BauO NW (Landesbauordnung NRW) und dem Verwaltungsverfahrensgesetz zügig zu bearbeiten. In der BauO NW 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-Nord, Flur 23, und wird wie folgt umfasst in Gänze die Flurstücke mit den Nummern 92, 93, 497, 498, 812, 884, 920, 921, 922, 924, 928, 929, 931, 932, 935, 945, 946 und 1022 sowie das Flurstück Nr. 883 (Hiesfelder Straße) im Bereich zwischen Buchenweg und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 812.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1044-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze des Bereichs 5-1 / Stadtplanung vom 07.08.2015.

3. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro am Buchenweg. Diese Umnutzung würde „Trading-Down-Tendenzen“ in Schmachtendorf einleiten und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 729 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Nebenzentrums Schmachtendorf und schließt direkt an den Marktplatz an.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten. Um die zentrenrelevante Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtendorfer Straße und Dudeler Straße zu gewährleisten und bei Nutzungsänderungen diese zur Stärkung des Nebenzentrums zu nutzen, sollen schädigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Es soll ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dabei sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Hiesfelder Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen 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. 729 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA)
- 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. 729 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;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1044-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

- 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 (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 vom 07.08.2015