

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1047-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
03.09.2015	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
08.09.2015	Planungsausschuss		V		
14.09.2015	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 730 - Robert-Koch-Straße / Hospitalstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 14.08.2015 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 730);

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 18.08.2015	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/16/1047-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 18 und 25, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite des Eugen-zur-Nieden-Rings, westliche Seite der Robert-Koch-Straße, die Robert-Koch-Straße überquerend zur nördlichen Seite der Hospitalstraße, nördlichen Seite der Hospitalstraße bis zur Tirpitzstraße, westliche Seite der Tirpitzstraße, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 377, Flur 18, östliche Seite der Tirpitzstraße, der östliche Seite in südlicher Richtung ca. 57 m folgend, die Tirpitzstraße zur westlichen Seite überquerend, westliche Seite der Tirpitzstraße, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 622, Flur 18, diese Grenze verlängert bis zur westlichen Seite der Steinbrinkstraße, westliche Seite der Steinbrinkstraße.

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

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist die Vermutung, dass ein Bauantrag für ein Wettbüro gestellt wird. Das Wettbüro wurde ohne Genehmigung eingerichtet und von der Bauordnung aufgegriffen. Die Legalisierung wäre nur mit einem positiv beschiedenen Baugesuch möglich. Es ist daher davon auszugehen, dass das Baugesuch für das Wettbüro kurzfristig eingehen wird. 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. 730 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Hauptzentrums Sterkrade jedoch außerhalb der Fußgängerzone. Es soll ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise ausgewiesen werden. Es ist zu prüfen, ob das Mischgebiet Dichtemerkmale von Kerngebieten aufweisen soll. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, sollen 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1047-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 730 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebiets;
- Festsetzung des tatsächlichen Straßenausbaus;
- 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.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 730 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- 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 mit 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze