

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1844-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.09.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
20.09.2016	Planungsausschuss	V			
26.09.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - vom 01.08.2016 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 04.08.2016	Lauxen Datum 15.08.2016	Datum	Schranz Datum 17.08.2016
* 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/16/1844-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - vom 03.02.2014 (Drucksache Nr. B/15/3227-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 03.02.2014 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 05.02.2014 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße -

- in der Zeit vom 23.06.2016 – 07.07.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 03.02.2014 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.06.2016 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung ist folgende abwägungsrelevante Stellungnahme zum Bebauungsplan eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1844-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG)

**Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen**

Eine Kopie der abwägungsrelevanten Stellungnahme ist der Anlage 2 zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt. Dabei soll die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktion für die Gesamtstadt nachhaltig gestärkt und aufgewertet werden. Die Marktstraße stellt dabei einen der Handlungsschwerpunkte dar. Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten (wie z.B. Wettbüros und Spielhallen) und ähnlicher Nutzungen (wie z.B. Internetcafés und Wettannahmestellen) würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung, wegen ihres typischen Erscheinungsbildes und den typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegenstehen.

Aktueller Planungsanlass ist eine Anfrage für die Nutzung eines Ladenlokals als Spielhalle mit einer Konzession in Verbindung mit einem Tagescafé/Bistrocafé. Das Gebäude, in dem sich das fragliche Ladenlokal befindet, wird derzeit im Erdgeschoss für Einzelhandel und in den Obergeschossen für Dienstleistung und Wohnen genutzt. Die angefragte Umnutzung des Ladenlokals würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu städtebaulichen und bodenrechtlichen Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 702 werden eine verträgliche Nutzungsmischung und die Umsetzung der eingangs genannten Planungsziele für die Innenstadt von Alt-Oberhausen angestrebt. Die Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten sichergestellt werden. Im gesamten Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken können, ausgeschlossen bzw. eingeschränkt 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, 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. Von einem Trading-Down-Effekt wird also dann gesprochen, wenn es im Zusammenhang mit einer Verdrängung vor allem des traditionellen Einzelhandels – aber auch anderer vorhandener Nutzungen – zu einem Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt und damit einem Qualitätsverlust im betroffenen Stadtviertel kommt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1844-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 702 wird im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, als Gemischte Baufläche (flächennutzungsplanerischer Teil) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerischer Teil) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen als informelles Planungsinstrument stellt für das Plangebiet überwiegend Kerngebiet dar. Insofern sind der Bebauungsplan Nr. 702 und die mit ihm verfolgten Ziele geeignet, die dort formulierten Ziele der Stadtentwicklung umzusetzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 702 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen von Kern- und Mischgebieten;
- Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet;
- Ausschluss bzw. Einschränkung von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

III. Stellungnahme der Verwaltung zur vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahme eines sonstigen Trägers öffentlicher Belange

Zu I.1 Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG)
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen

Die StOAG bittet darum, grundsätzlich die Belange des ÖPNV zu berücksichtigen. Durch die Wörth- und Paul-Reusch-Straße verkehren mehrere Linien. An das Plangebiet angrenzend befinden sich die Haltestellen „Marktstraße“ und „Paul-Reusch-Straße“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 702 überplant den vorhandenen Bestand. Die vorhandene Bebauung und die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden planungsrechtlich bestätigt. Durch den textlichen Ausschluss bzw. die textliche Einschränkung von Lotteriede- und Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, soll die Attraktivität der Innenstadt gesteigert werden. Auswirkungen auf die Belange des ÖPNV ergeben sich dadurch nicht.

IV. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Marktstraße.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1844-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet wird zu etwa gleichen Teilen als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Für die Misch- und Kerngebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes auf entsprechende Ausnahmefälle beschränkt. Für einen Teil der Kerngebiete werden in Anlehnung an den Bestand außerdem Maßgaben für Wohnnutzungen vorgegeben.

Die Entwicklung der Kerngebietsflächen unterliegt in der Innenstadt Alt-Oberhausen insgesamt einem Schrumpfungsprozess. Jedoch soll der hier überplante Bereich an der Marktstraße die Nutzung als Kerngebiet behalten. Während an den Rändern des „Innenstadtkerns“ die Kerngebietsfunktion schrumpft, befindet sich hier auch zukünftig der zentrale Bereich für Handelsfunktionen. Die Kerngebietsfunktion des Innenstadtkerns soll sich bei insgesamt rückläufiger Tendenz konzentrieren, um weiterhin die wichtigen Agglomerationsvorteile zu behalten.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen geplant, die z. B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

V. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße -.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1844-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet wird zu etwa gleichen Teilen als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Für die Misch- und Kerngebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird auf Ausnahmefälle beschränkt. Für einen Teil der Kerngebiete werden außerdem Maßgaben für Wohnnutzungen vorgegeben.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen geplant, die z. B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahme

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 2 + 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.