

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.12.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung die Stellungnahme zu IV.A 1 zur Kenntnis zu nehmen.

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).

- Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- den Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - in der Fassung vom 01.08.2016 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 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), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.2015, S. 496).

Bereichsleiter Bereich 5-4	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 18.11.2016	Baudek Datum 21.11.2016	Lauxen Datum 21.11.2016	Schranz Datum 24.11.2016
* 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/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 702 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 01.08.2016 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 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).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	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)
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - vom 26.09.2016 (Drucksache Nr. B/16/1844-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 32, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Paul-Reusch-Straße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 857; abknickend zur nördlichen Seite der Marktstraße; nördliche Seite der Marktstraße; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 91; am südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 91 abknickend zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 80; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 80 und 79; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 79; westliche Seite der Wörthstraße; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 852; ca. 7,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 852; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 800; ca. 9,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 800; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 819 und deren Verlängerung bis zur westlichen Seite der Lothringer Straße, westliche Seite der Lothringer Straße; nördliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 35; ca. 4,7 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 34; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 9 und deren Verlängerung bis zur westlichen Seite der Paul-Reusch-Straße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch der verkleinerten Fassung des Bebauungsplans (Anlage 1) 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

Planungsanlass war 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.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

III. 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.

Das Plangebiet wird zu etwa gleichen Teilen als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.

Für die Misch- und Kerngebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Vergnügungstätten 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.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 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 ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung);

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 dabei 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:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG)**
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 28.09.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 14.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016 hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 702 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Eine Kopie der abwägungsrelevanten Stellungnahme ist der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe aus der frühzeitigen Beteiligung

- Zu IV.A 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch den textlichen Ausschluss bzw. die textliche Einschränkung von Lotterie- 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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderin wird über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 702 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachte Stellungnahme und beschließt den Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - als Satzung.

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: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahme

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr vom 09.06.2016 und Checkliste Klimaschutz vom 26.07.2016) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 - Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.