

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2210-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.12.2016	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung zur textlichen Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 gemäß § 13 BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren für das im Plan des Bereichs 5-4 -Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz- vom 23.11.2016 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 und § 13 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 5-4	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 23.11.2016	Baudek Datum 24.11.2016	Lauxen Datum 24.11.2016	Schranz Datum 28.11.2016
* 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/16/2210-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige ☐ keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Verfahrensgebiet der 1. Ergänzung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -. Es liegt in der Gemarkung Holten, Flure 1 und 10, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Bahnstraße; nordwestliche Seite der Burgstraße; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3265 und 3306, Flur 1; südöstliche Seite der Wasserstraße; in Höhe des Hauses Wasserstraße Nr. 42 die Wasserstraße überquerend; nordwestliche Seite der Wasserstraße; südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 47, Flur 10; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 37-47, Flur 10; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 37, Flur 10; nordwestliche Seite der Wasserstraße; die Wasserstraße in Höhe der Krumme Straße überquerend; südöstliche Seite der Wasserstraße; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2637 und 3308, Flur 1; nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1; nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 2824, Flur 1; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2824, 2404, 2711, 2712 und 2488, Flur 1; südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2488, Flur 1; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3308 und 3309, Flur 1; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3309, 3134, 2184 und 3741, Flur 1; nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2384, Flur 1.

2. Planungsanlass

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – vom 01.10.2008. Dieser setzt neben den Straßenverkehrsflächen Reine, Allgemeine und Besondere Wohngebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf (Kirchen) und Grünflächen (privat und öffentlich) fest. Bislang werden im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle textlich ausgeschlossen.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 – Ortskern Holten – sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um eine textliche Regelung zu Wettannahmestellen erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung entsprechend der aktuelleren Rechtsprechung Trading-Down-Effekte zu verhindern. Das Bezugsgebiet der 1. Ergänzung entspricht dabei unverändert dem ursprünglichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535 – Ortskern Holten -.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2210-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bei Realisierung der oben genannten Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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. 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. Daher sollen nicht nur Spielhallen und Wettbüros, sondern alle Arten von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Sexshops und -kino sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Wettannahmestellen;

4. Vereinfachtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Da durch die geplante textliche Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 – Ortskern Holten – in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Im vereinfachten Verfahren findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.

Der Entwurf zur Ergänzung wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung, stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung des Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2210-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 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