

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 400

- Gutenbergstraße / Stöckmannstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlaß und Hauptplanungsziele
3. Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung
7. Rechtsgrundlage § 2 a BauGB-MaßnahmenG
 - Bebauungsplan über Vergnügungsstätten -

B Bebauungsplankonzept

C Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Straße Altmarkt, westliche Seite der Stöckmannstraße, nördliche Seite der Hermann-Albertz-Straße, östliche Seite der Gutenbergstraße.

2. Planungsanlaß und Hauptplanungsziele

Das Stadtteilzentrum in Alt-Oberhausen, soll in seiner städtebaulichen Struktur gesichert und aufgewertet werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 400 ist als ein im Zusammenhang bebautes Gebiet anzusehen, auf das der § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung findet. Die Straßenbegrenzungslinien für die das Plangebiet umgebenden Straßen sind durch den als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 3 festgelegt.

Nunmehr soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung die Ansiedlung von Spielhallen ausgeschlossen werden. Weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen von Spielhallen würden die angemessene Mischung innerstädtischer Nutzungen in Frage stellen.

Im einzelnen ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. 400 folgende Hauptplanungsziele:

- Sicherung der städtebaulichen Struktur;
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
(Ausschluß von Spielhallen)

3. Stadtentwicklung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen im April 1994 einen Bericht zur Stadtentwicklung aufgestellt. Danach soll den innerstädtischen Strukturen, insbesondere dem Wohnen und dem Einzelhandel Stabilität verliehen werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen, der am 10.05.1983 rechtswirksam geworden ist, enthält im Planungsbereich die Darstellung Mischgebiet.

Da es sich bei dem Bebauungsplan im gleichen Bereich lediglich um die Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten handelt, wird der Flächennutzungsplan von der geplanten Änderung nicht berührt.

5. Bestand

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 400 grenzt unmittelbar an den Altmarkt bzw. die Marktstraße als Haupteinkaufsstraße und ist somit Bestandteil des Stadtzentrums Alt-Oberhausen. Im Bereich der Marktstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte aus dem gesamten Branchenspektrum.

Daneben sind auch übermäßig viele Spielhallen vorhanden. Im Plangebiet selbst befinden sich diverse kleinere Unternehmen, Büros, Gastronomie und eine Spielhalle. Die Gebäude dienen aber überwiegend dem Wohnen.

6. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde von einer vorgezogenen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach Ziffer 3.1 der vom Rat der Stadt beschlossenen "Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 abgesehen (Planung ohne vorgezogenes Beteiligungsverfahren).

Der Rat der Stadt hat sich mit dieser Vorgehensweise durch Beschluß vom 26.06.1995 einverstanden erklärt.

B Bebauungskonzept

Die Innenstadt von Alt-Oberhausen ist gekennzeichnet durch eine Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgen. Im engeren Innstadtbereich wohnen ungefähr 27.000 Menschen und somit fast ein Viertel der Wohnbevölkerung von Alt-Oberhausen. Hier befinden sich die wesentlichen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, ein Großteil der Einzelhandelsgeschäfte sowie der kulturellen Zentren. Diesen strukturellen Vorteilen im Vergleich zu anderen Innenstädten des Ruhrgebietes stehen jedoch funktionale und gestalterische Defizite gegenüber.

Um konkurrenzfähig zu bleiben, hat sich die Stadt das Ziel gesetzt, das Stadtzentrum von Alt-Oberhausen nachhaltig aufzubessern.

Eine Anhäufung von Spielhallen würde den Stadtentwicklungsplanungszielen wegen ihres typischen Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, entgegenstehen.

Die Attraktivität einer Stadt wird durch das Erscheinungsbild und Nutzungsangebot maßgeblich mitbestimmt und wirkt sich nachhaltig auf die Identifikationsmöglichkeiten der Bewohner mit ihrer Stadt aus.

Image, gestalterisches Erscheinungsbild, Attraktivität in infrastruktureller und kultureller Hinsicht sind wesentliche Kriterien bei der Standortwahl von Unternehmen.

Oberhausen gehört mit zu den Trendführern von Spielhallen. Durch die große Häufung von Spielhallen geht die Vielfalt der Nutzungsstruktur von Alt-Oberhausen verloren.

Die deutliche Zunahme von Spielhallen im Innenstadtbereich resultiert nicht zuletzt aus der Bereitschaft der Betreiber, Höchstmieten zu zahlen.

Es wird immer wieder deutlich, daß die Beeinträchtigung der Geschäftsnutzung mit der Zahl der Vergnügungsstätten und dem Grad ihrer Auffälligkeit wächst.

Für das Profil einer Stadt, für ihr Ansehen nach außen und bei der eigenen Bevölkerung sind Stadtgestalt, Kultur, Kommunikationsmöglichkeiten und Qualität sowie Vielfalt des Einzelhandels ausschlaggebend. Durch zunehmende Freizeitmöglichkeiten im Innenstadtbereich verliert das Einkaufen seinen Erledigungscharakter. Dies ist erwünscht, jedoch darf sich das Angebot von Freizeitbeschäftigungen nicht einseitig, wie es bei weiterer Zulassung von Spielhallen der Fall sein wird, entwickeln.

Es hat sich oft gezeigt, daß insbesondere Spielhallen bestehende Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Angebot verdrängen, dadurch die Angebotsqualität zentraler Bereiche und die Vielfalt der dortigen Nutzungsstrukturen beeinträchtigen und "Trading-down"-Prozesse auslösen.

Aus der Vielzahl der Vergnügungsstätten soll daher die weitere Ansiedlung von Spielhallen für unzulässig erklärt werden. Die Nutzungsvielfalt einer Innenstadt ist ein wesentlicher Imageträger und darf nicht verloren gehen.

In der Innenstadt Alt-Oberhausen wird Wohnen mit Gewerbe kombiniert. Eine weitere Zunahme von Spielhallen würde den vorhandenen Gebietscharakter im Sinne eines ausgewogenen Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzung zerstören.

Die von den Betrieben ausgehenden Belästigungen, insbesondere die Lärmbelästigung durch An- und Abfahrt der Besucher, führen zu Konflikten mit der Wohnbevölkerung. Das mit den Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in allen Stadtteilen verfolgte Ziel, die Wohnqualität anzuheben, kann durch Massierung solcher Betriebe unterlaufen werden.

Hinzu kommt, daß Spielhallen überwiegend nach Feierabend und an Sonn- und Feiertagen frequentiert werden. Damit verbunden sind die Anfahrt von Jugendlichen mit Kleinkraftträdern, die Bildung von Gruppen der Besucher vor den Spielhallen und damit Geräuschkulissen (Sprach- und Motorgeräusche) in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen, wenn bei den anderen Gewerbebetreibenden Ruhe herrscht.

Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe ist die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe. Dies ist nicht gewährleistet, wenn die meisten Besucher - wie bei Spielhallen - gerade zu den für die Bewohner schutzwürdigen Zeiten kommen.

Die sozialkulturellen Auswirkungen der Inanspruchnahme des Freizeitangebotes - Spielhalle - für Jugendliche und labile Erwachsene sind äußerst negativ einzuschätzen. Eine Anhäufung von Spielhallen in das gewachsene städtebauliche Innenstadtgefüge bedeutet eine unerwünschte Entwicklung, der mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden muß.

Traditionell ist eine gleichmäßige Verteilung aller Funktionen im Innenstadtbereich Alt-Oberhausen entstanden. Eine Gliederung nach besonderen Eigenarten, insbesondere nach Vergnügungsvierteln, war und ist nicht Planungswille der Gemeinde. Die gleichmäßige Verteilung aller Funktionen im Kernbereich von Alt-Oberhausen ist angemessen und gewährleistet die Erfüllung des Anspruchs, den die örtliche Gemeinschaft an die Innenstadtbereiche stellt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 400 handelt es sich nach § 30 Abs. 2 BauGB um einen sogenannten "einfachen" Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 400.

C Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 400 keine Kosten.

Oberhausen, 02.02.1996



Beigeordneter



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), in der Zeit vom 29.04.1996 bis 29.05.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 30.05.1996

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing the name of the Bereichsleiter Stadtplanung.

Bereichsleiter Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 400 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), beigefügte Begründung ist vom Rat der Stadt am 01.07.1996 beschlossen worden.

Oberhausen, 15.07.1996
Der Oberbürgermeister



van den Mond

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 26.02.1997 A.Z. 35.2-12.09
(OB Nr. 400)