

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3038-01	Termin 19.12.2007	Oberbürgermeister und Ratsmitglied		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
19.12.2007	Oberbürgermeister und Ratsmitglied	B	Z <i>af</i>		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 608
 - Nohlstraße / Marktstraße / Gewerkschaftsstraße -
 Aufstellungsbeschluss
 (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Beschlussvorschlag

Dringlichkeitsentscheidung

Weil weder die Einberufung des Rates noch die Einberufung des Hauptausschusses rechtzeitig möglich sind und die Entscheidung auch nicht aufgeschoben werden kann, weil sonst erhebliche Nachteile oder Gefahren entstehen können, treffen der Oberbürgermeister Klaus Wehling und das Ratsmitglied *Nothing* gemäß § 60 Abs.1 Satz 2 GO NRW folgende Entscheidung:

Bereichsleiter Bereich 5-1 <i>[Signature]</i> Terhart Datum 18.12.2007	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen <i>[Signature]</i> Klunk Datum 18. DEZ. 2007	Kämmerer <i>[Signature]</i> Datum	Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Wehling Datum 20.12.07
* 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 ☐

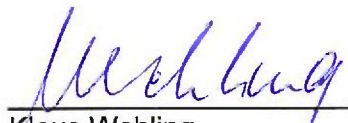
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3038-01	Termin 19.12.2007	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1, - Stadtplanung -, vom 11.12.2007 umrandete und unter Punkt 2. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 608 - Nohlstraße/ Marktstraße / Gewerkschaftsstraße -) wird beschlossen.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Oberhausen, 19. DEZ. 2007

Oberhausen, 19. DEZ. 2007


Klaus Wehling
Oberbürgermeister


Ratsmitglied

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3038-01	Termin 19.12.2007	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	---

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Allgemeines

Im vorliegenden Fall ist aus zeitlichen Gründen eine Beschlussfassung durch den Rat in seiner Sitzung am 11.02.2008 nicht möglich.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 608 liegt ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung als gewerbliche Zimmervermietung vor. Die Vorhabenbeschreibung schließt zurzeit auch bordellartige Nutzungen nicht aus.

Bauvoranfragen und Bauanträge sind entsprechend der Regelung des § 72 BauONW (Landesbauordnung NRW) und dem Verwaltungsverfahrensgesetz zügig zu bearbeiten. In der BauONW sind auch Bearbeitungszeiträume angegeben, nach denen die Bauordnungsbehörde z.B. nicht mehr auf Stellungnahmen anderer beteiligter Dienststellen warten darf, sondern eine Zustimmung unterstellen und den Vorgang zum Abschluss bringen muss.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 608 ist der Aufstellungsbeschluss deshalb im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung zu fassen.

Die gemäß § 37 Abs. 5 GO NRW erforderliche Anhörung ist ebenfalls im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung durch den Bezirksvorsteher Herrn Josef Loege und das Mitglied der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen, Frau Ursula Mertens, vollzogen worden.

Einzelheiten u.a. im Hinblick auf die Notwendigkeit des Aufstellungsbeschlusses sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Nohlstraße; südliche Seite der Helmholtzstraße; westliche Seite der Gewerkschaftsstraße und nördliche Seite der Marktstraße.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3038-01	Termin 19.12.2007	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

53 **3. Planungsanlass und -ziele**

54
55 Im Zuge eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens um die Zulässigkeit eines bordellartigen
56 Betriebes in Alt-Oberhausen ist deutlich geworden, dass eine stadtstrukturelle Problematik
57 der verträglichen Zuordnung von Nutzungsgruppen zu Tage tritt, die der städtebaulichen
58 Ordnung bedarf. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem
59 Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird
60 eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

61
62 Stadtplanerisches Ziel für Alt-Oberhausen - insbesondere im Bereich der Marktstraße - ist die
63 Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke
64 Durchmischung mit Wohnen - auch in Kerngebieten - soll dabei erhalten bleiben. Die
65 Handels- und Gewerbefunktion steht dabei im direkten Umfeld der Marktstraße im
66 Vordergrund, während mit zunehmender Entfernung von der Marktstraße die Wohnfunktion
67 stärker wird, bis sie schließlich in Gebiete mit überwiegender Wohnfunktion übergeht. Um
68 einen qualitativ hochwertigen Innenstadtbereich zu entwickeln, sind Nutzungen wie
69 Vergnügungsstätten und bordellartige Nutzungen sowie der Handel mit erotischer Ware nicht
70 förderlich. Zudem ist in Alt-Oberhausen eine Konzentration von Bordellen und bordellartigen
71 Betrieben auf einem eng abgegrenztem Bereich der Fließhoffstraße vorgesehen. Insgesamt
72 soll dadurch Trading-Down-Effekten entgegengewirkt und die Entwicklung höherwertiger
73 Kern-, Misch, und Wohngebiete gefördert werden. Dadurch wird dem Anspruch an eine
74 lebendige und angstfreie Innenstadtkultur Rechnung getragen, die auch dazu beiträgt, das
75 Leben in der Innenstadt familienfreundlicher zu gestalten.

76
77 Zur Regelung der Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben, die sexuelle
78 Dienstleistungen anbieten sowie von entsprechenden Einzelhandelsangeboten ist eine
79 Ordnung der Nutzungen im Plangebiet notwendig. Im Rahmen einer Kerngebietsausweisung
80 sollen Maßgaben für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen erarbeitet werden. Im nördlichen
81 Bereich des Plangebiets ist ein Übergang zu Misch- und Wohnnutzungen zu prüfen.

82
83 **4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

84
85 Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
86 Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die
87 Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird.
88 Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 608 ist dies zweifellos gegeben. So
89 werden Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen, wie die Zuordnung von
90 Nutzungsgruppen und die Gliederung des Kerngebiets. Außerdem wird das Maß der
91 baulichen Nutzung im Sinne von Nachverdichtungsmöglichkeiten überprüft.

92
93 Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch
94 Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO
95 genannt: 20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan
96 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall wird der
97 untere Schwellenwert nicht erreicht, da die Größe des Plangebiets lediglich 6226 m² beträgt
98 und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darunter liegt.

99
100 Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die
101 Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer
102 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine
103 Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und
104 der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen
105 Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3038-01	Termin 19.12.2007	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Deshalb kann eine erforderliche Flächennutzungsplanänderung im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.

5. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 608 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung von Kern-, Misch-, und allgemeinen Wohngebieten (abgestuft);
- Maßgabe für das Wohnen in Kerngebieten;
- Sicherung der Handelsfunktionen;
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit und Integration von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen;
- Prüfung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Steuerung der Wohnungsprostitution als Nebenerwerbsbetrieb.

6. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 608 stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 2 i.V. mit § 13 a BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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.
- Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3038-01	Termin 19.12.2007	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	---

159

160 7. **Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

161

162 - § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen

163

164 - § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

165

166

167 **Anlage**

168

169 Übersichtsskizze

170

-Nohlstraße / Marktstraße / Gewerkschaftsstraße-



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.