Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/1791-01**	**Termin** **13.02.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
01.02.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
07.02.2012	Planungsausschuss	V		
13.02.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 677
- Düppelstraße / Marktstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 13.12.2011 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 677);

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	**Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen**	**Kämmerer**	**Oberbürgermeister**
Terhart **Datum 21.12.2011**	**Klunk** **Datum 21.12.2011**	**Datum**	**Wehling** **Datum 04.01.2012**

*** Vorlage zur:**	*** Ergebnis :**	**Beschlusskontrolle:**	**Beteiligung:**
Anhörung (A)	**Zustimmung (Z)**		
Kenntnisnahme (K)	**Ablehnung (A)**	**Ja oder nein**	**Personalrat [ ]**
Vorberatung (V)	**Änderung (Ä)**		
Beschlussfassung (B)	**Anhörung vollzogen (AV)**		**Gleichstellungsstelle [ ]**
	Kenntnisnahme (K)		

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 32, und wird begrenzt von der südlichen Seite der Marktstraße, der östlichen Seite der Düppelstraße, der nördlichen Seite der Hermann-Albertz-Straße und der westlichen Seite der Alsenstraße.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein Baugesuch für eine Spielhallenerweiterung, die den vorhandenen Trading Down Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 677 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Marktstraße (Kerngebiet) in südlicher Richtung hin zu einem Mischgebiet und in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Für das Wohnen im Kerngebiet sollen Maßgaben entwickelt werden. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen 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. 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.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 677 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

– Festsetzung eines Kerngebietes an der Marktstraße mit Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet;

– Sicherung privater Grünflächen im Blockinnenbereich;

– Festsetzung eines Mischgebietes an der Hermann-Albertz-Straße;

– Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Alsenstraße;

– Prüfung der Umsetzung der Planungsziele für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen;

– Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 677 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze