Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/2050-01**	**Termin** **25.06.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
13.06.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
20.06.2012	Planungsausschuss	V		
25.06.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 683 -Lothringer Straße / Josefstraße-
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereiches 5-1 - Stadtplanung -, vom 02.05.2012 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 683);

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 09.05.2012**	**Klunk** **Datum 09.05.2012**	**Datum**	**Wehling** **Datum 16.05.2012**

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2050-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Styrum, Flur 2, 8, und 9 und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Grenzstraße, westliche Seite der Vincenzstraße, nördliche Seite der Klörenstraße, westliche Seite des Kaplan-Küppers-Weges, südliche Seite der Josefstraße, östliche Seite der Lothringer Straße, südliche Seite des Martin-Heix-Platz, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 6 und 30, Flur 8, diese Grenzen verlängert bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 35, Flur 8, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 35, 36, 37, 38, 39, 71, 42 und 43, Flur 8, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 44, Flur 8, dieser Grenze ca. 1,5 m in östlicher Richtung folgend, dann rechtwinklig abknickend zur südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 44, Flur 8, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 44, Flur 8, die Lothringer Straße zur nördlichen Seite der Akazienstraße überquerend, nördliche Seite der Akazienstraße, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 24, 16, 161, Flur 9, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 161, Flur 9, westliche Grenzen der Flurstücke 158, 13, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, und 1, Flur 9, die Grevenstraße überquerend zur nördlichen Seite der Grevenstraße, nördliche Seite der Grevenstraße, westliche Grenzen de Flurstücke Nr. 206 und 103, Flur 2, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 103, Flur 2, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 104, 105 und 106, Flur 2, die Wachsstraße überquerende zur westlichen Grenze des Flurstücks 258, Flur 2, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 258, 31, Flur 2, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 31, Flur 2, westliche Grenzen der Flurstücke 255, 254, 253, 252, Flur 2, nördliche Grenze des Flurstücks 252, Flur 2, westliche Grenze des Flurstücks 251, Flur 2, südliche und westliche Grenze des Flurstücks 272, Flur 2.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist eine vorgesehene Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Wettbüro, die den vorhandenen Trading-Down-Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde. Insbesondere die zahlreichen Leerstände auf der Lothringer Straße könnten dazu führen, dass sich vermehrt Nutzungen ansiedeln, die den Planungszielen für den Versorgungsbereich nicht entsprechen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 683 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Im südlichen Planbereich geht die mischgebietstypische Nutzungsart des Versorgungsbereiches in ein Allgemeines Wohngebiet über. Neben der Festsetzung von Nutzungsart und Verkehrsflächen sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen oder verstärken 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.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 683 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Planbereich;
- Überprüfung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes für das Nahversorgungszentrum Styrum;
- Ausschluss von Nutzungen mit negativen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 683 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 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