Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2414-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
05.12.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
11.12.2012	Planungsausschuss	V		
17.12.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 687 - Grenzstraße/Styrumer Allee -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 13.11.2012 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 687);

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung 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 (14tägige Darlegung der Planung).

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	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 15.11.2012	Klunk Datum 15.11.2012	Datum	Wehling Datum 22.11.2012

* 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 [ ]

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen-Styrum, Flur 1 und wird im Norden durch die Grenzstraße, im Osten durch die Styrumer Allee sowie im Westen durch die Schlägelstraße abgegrenzt. Es umfasst die Flurstücke 62, 161, 162 und 182.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur im Übergang zu den südlich der Innenstadt Alt-Oberhausens gelegenen Wohngebieten gekennzeichnet. Auch die Nähe der Flaßhofstraße als regional bedeutsamen Bordellbereich, macht sich durch „Trading-Down"-Tendenzen bemerkbar. Insgesamt gibt es ein regelungsbedürftiges Nebeneinander von schutzbedürftigen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Handelsnutzungen.

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

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 687 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. 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. 687 - Grenzstraße/Styrumer Allee - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

– Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen eines Mischgebietes;

– Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet durch Steuerung der zulässigen gewerblichen Nutzungen;

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

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 687 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage);
- 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

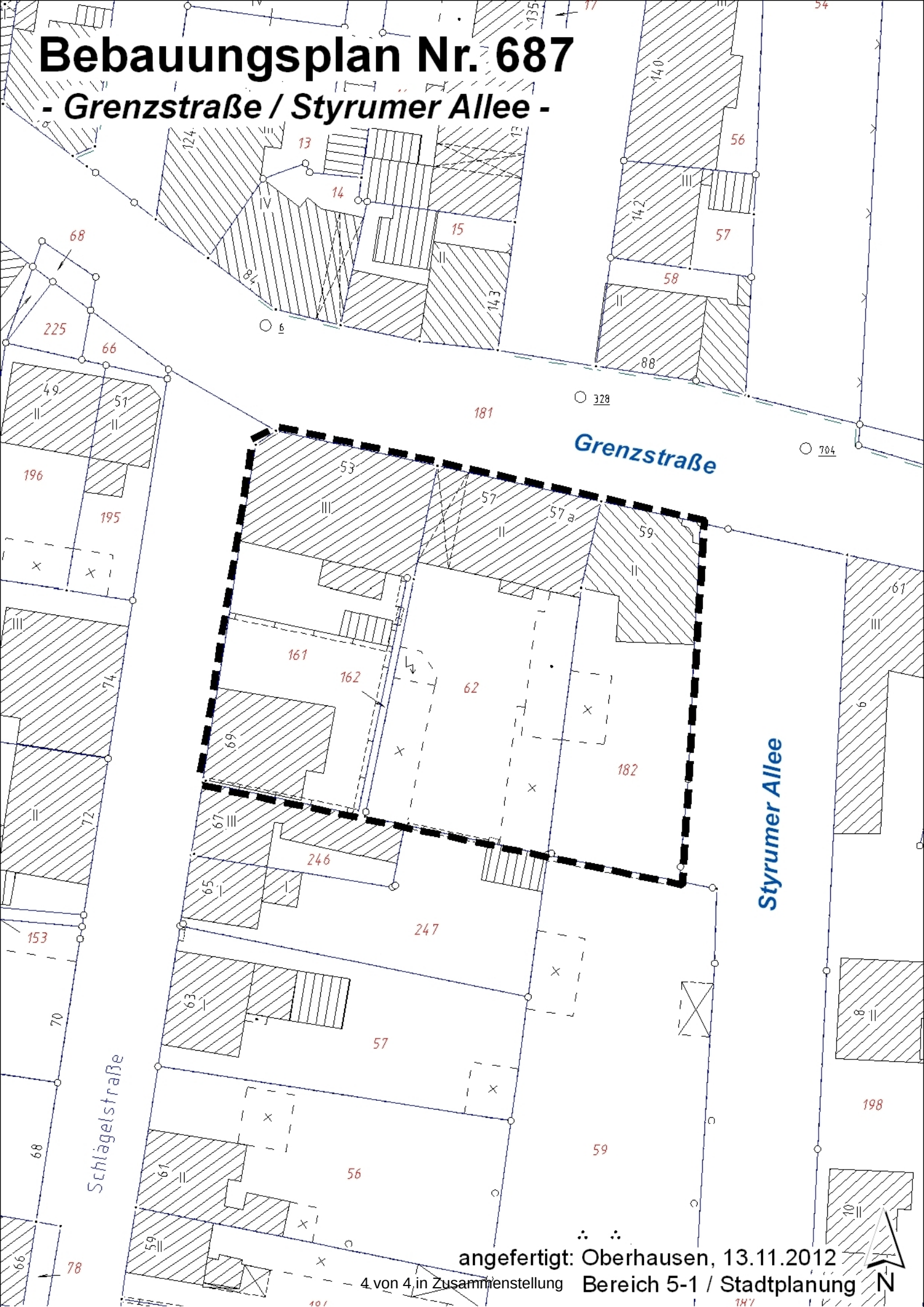
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze

Bebauungsplan Nr. 687

- Grenzstraße / Styrumer Allee -



angefertigt: Oberhausen, 13.11.2012

Bereich 5-1 / Stadtplanung