Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2522-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
23.01.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
29.01.2013	Planungsausschuss	V		
04.02.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 688
- Friedrich-Karl-Straße / Christoph-Schlingensief-Straße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 22.11.2012 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 688);

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).

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 20.12.2012	Klunk 20.12.2012	Datum	Wehling 07.01.2013

* 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, Flur 35, und wird im Westen durch die Friedrich-Karl-Straße, im Norden durch die Helmholtzstraße und im Osten durch die Christoph-Schlingensief-Straße abgegrenzt.

Es umfasst die Flurstücke 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 75, 79, 374, 497 und 498 in Gänze sowie den Teil des Flurstücks Nr. 418 (Friedrich-Karl-Straße), begrenzt von dessen nördlicher Grenze bis zur Geraden zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 61 und dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 38.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für Wettannahmen (Friedrich-Karl-Straße 48), das den vorhandenen „Trading-Down-Tendenzen“ weiteren Vorschub gewähren würde und im Zusammenhang mit der erfolgten erfolgreichen Ansiedlung von innenstadtnahem altengerechten Wohnen zu Spannungen führen würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 688 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Marktstraße (Kerngebiet) in nördlicher Richtung hin zu gemischten Nutzungen und an der Christoph-Schlingensief-Straße hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. 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. 688 - Friedrich-Karl-Straße / Christoph-Schlingensief-Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Friedrich-Karl-Straße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Christoph-Schlingensief-Straße;
- Sicherung privater Freiflächen im Blockinnenbereich;
- 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, Wettannahmestellen und andere.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 688 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 (14-tägige 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

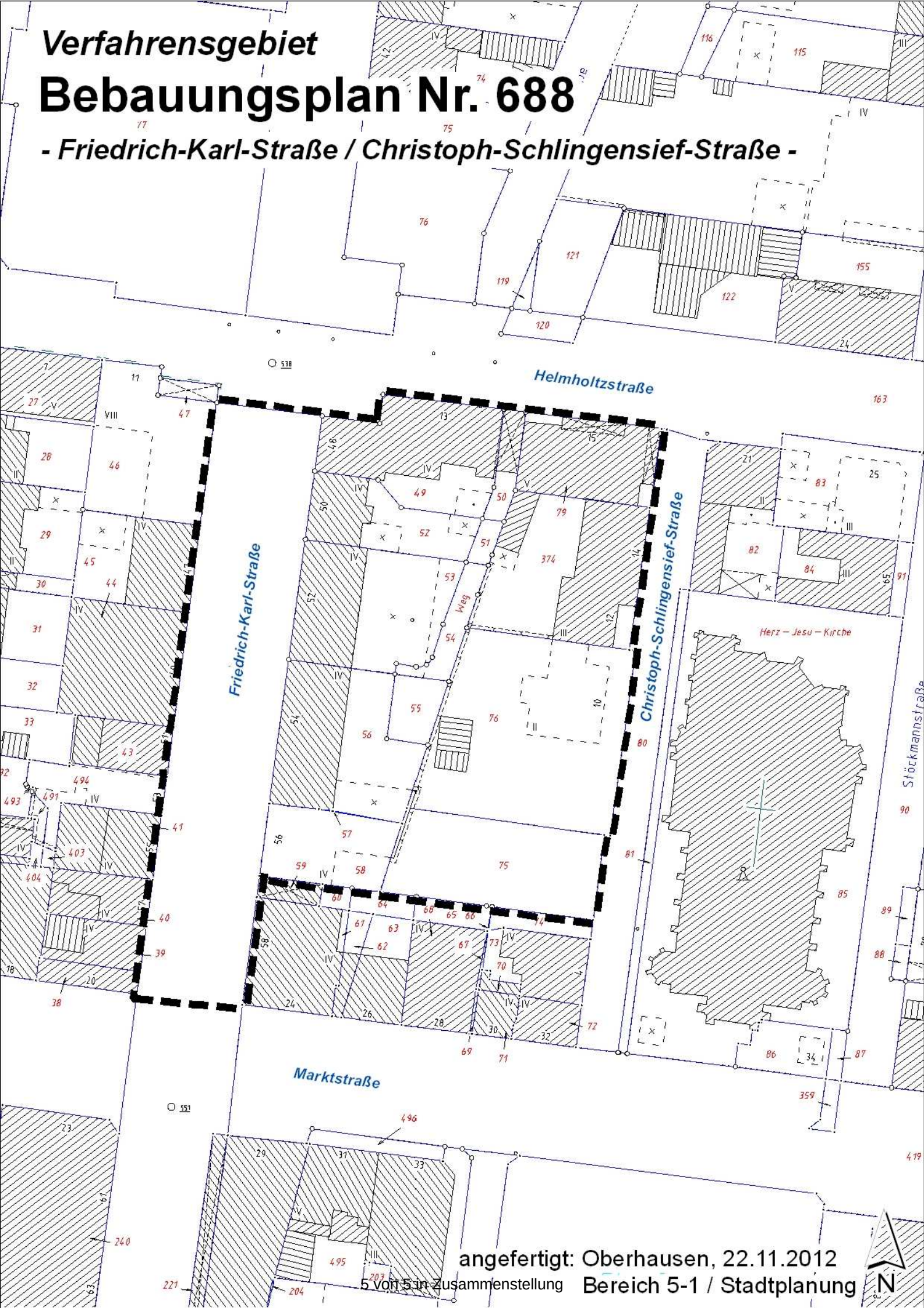
Anlage

Übersichtsskizze

Verfahrensgebiet

Bebauungsplan Nr. 688

- Friedrich-Karl-Straße / Christoph-Schlingensief-Straße -



angefertigt: Oberhausen, 22.11.2012

5 von 5 in Zusammenstellung

Bereich 5-1 / Stadtplanung