Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2549-01	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. 691
- Mülheimer Straße / Goethestraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 07.01.2013 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 691);

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 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.**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 08.01.2013	Klunk Datum 09.01.2013	Datum	Wehling Datum 10.01.2013

* 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 [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2549-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 14, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 651, 582, 140 und 142-148; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 148-151, 155 und 156; östliche Grenze der Flurstücke Nr. 156 und 157; Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 157 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 651; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 651.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist die Nutzungsanfrage für eine Wettannahmestelle (Falkensteinstraße 4), welche bei einer Realisierung den vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Nahversorgungszentrum Marienkirche weiteren Vorschub leisten und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 691 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Mülheimer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet an der Goethestraße vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Unter einem Trading-Down-Effekt 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. 691 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Mülheimer Straße und Falkensteinstraße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Goethestraße;

- Prüfung der Umsetzung der Planungsziele für das Nahversorgungszentrum Marienkirche des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen;

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie u. a. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 691 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;

- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;

- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung 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 Träger 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