Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2604-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
06.03.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
12.03.2013	Planungsausschuss	V		
18.03.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 694
- Elsässer Straße / Wilhelm-Weyer-Weg -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, für das im Plan des Bereiches 5-1 - Stadtplanung - vom 29.01.2013 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 694).

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugestzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. 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.**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 04.02.2013	Klunk 04.02.2013	Datum	Wehling 05.02.2013

* 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 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche und nördliche Seite der Elsässer Straße, nördliche Seite des Wilhelm-Weyer-Weges, westliche Seite der Havensteinstraße und nördliche Seite der Helmholtzstraße.

2. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Internetcafe mit Wettbüro in einem Ladenlokal, das als Frisörsalon genutzt wurde (Helmholtzstraße 64). Diese Umnutzung würde den vorhandenen „Trading-Down-Tendenzen“ im Hauptzentrum Alt-Oberhausen weiteren Vorschub gewähren und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 694 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Elsässer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

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. 694 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Elsässer Straße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Havensteinstraße;

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

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 694 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 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 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.

Anlage

Übersichtsskizze



Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 694
Elsässer Straße / Wilhelm-Weyer-Weg

Angefertigt, 29.01.2013