| Stadt Oberhausen | Drucksache Nr. B/15/3244-01 | Termin 03.02.2014 | Rat der Stadt |
|---|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | | | öffentlich |

| Termin | Gremium | Vorlage zur* | Ergebnis | Beschluss-kontrolle* |
|---|---|---|---|---|
| 21.01.2014 | Bezirksvertretung Osterfeld | A | | |
| 28.01.2014 | Planungsausschuss | V | | |
| 03.02.2014 | Rat der Stadt | B | | |

## Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 704
- Dorstener Straße / Musfeldstraße -
Aufstellungsbeschluss

## Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, für das im Plan des Bereiches 5-1 – Stadtplanung – vom 08.01.2014 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 704).

**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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)**

b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14tägige 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 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadt-entwicklung, -planung | Kämmerer | Oberbürgermeister |
|---|---|---|---|
| Terhart 09.01.2014 | Lauxen 09.01.2014 | Datum | Wehling o.V. 13.01.2014 |

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

| Stadt Oberhausen | Drucksache Nr. B/15/3244-01 | Termin 03.02.2014 | Rat der Stadt |
|---|---|---|---|

## Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

## Begründung

### 1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 7 und 8, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Dorstener Straße, nordöstliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 321, Flur 8, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 280 und 148, Flur 8, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 148, Flur 8, und deren Verlängerung zur nordwestlichen Seite der Straße „Am Dicken Stein“, nordwestliche Seite der Straße „Am Dicken Stein“, nordöstliche Seite der Musfeldstraße, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 2, Flur 7, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 139 und 141, Flur 8, südöstliche, westliche und nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 127, Flur 8, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 309, Flur 8, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 481, Flur 8, abknickend zu einer Parallelen von 10m zur nordwestlichen Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 319 - 323, rechtwinklig nach Nordwesten abknickend zu einer Parallelen von 5,9m zur südwestliche Gebäudeseite des Gebäudes Dorstener Straße Nr. 325, rechtwinklig abknickend zu einer Parallelen von 10 m zur nordwestliche Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 325 - 331, rechtwinklig nach Südosten abknickend zu einer Parallelen von 5,8 m zur südwestlichen Gebäudeseite des Gebäudes Dorstener Straße Nr. 333, rechtwinklig abknickend zu einer Parallelen von 10 m zur nordwestlichen Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 333 - 339, südwestliche Seite des Ginsterweges, die Dorstener Straße überquerend zur südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 139, Flur 8, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 139, Flur 8, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 277, Flur 8.

### 2. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro in einem Ladenlokal, das als Sonnenstudio genutzt wird. Diese Umnutzung würde einen Trading Down Effekt für das Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt auslösen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 704 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet südlich der Dorstener Straße sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Dorstener Straße sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt

insoweit dieses nicht bereits durch andere qualifizierte Bebauungspläne hinreichend geregelt ist.

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. Wettbüro, 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. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 704 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

– Festsetzung eines Mischgebietes
– Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
– Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere

## 4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 704 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;

- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie 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

# Bereich des Bebauungsplanes Nr. 704

**- Dorstener Straße / Musfeldstraße -**

Ginsterweg
Wacholderweg
Dorstener Straße
Siedlerweg
Musfeldstraße
Steinstraße
Richard - Dehmel - Straße
Am Dicken Stein
Sportanlage

Gemarkung Osterfeld
Flur 8

Gemarkung Osterfeld
Flur 7

Umgrenzung des Plangebietes

Gemarkung Osterfeld

**Angefertigt:**
**Oberhausen, 08.01.2014**
**Bereich 5 - 1**
**- Bereich Stadtplanung -**