

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.09.2017	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
19.09.2017	Planungsausschuss	V			
25.09.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße - vom 18.08.2017 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Fachbereich 5-1-20	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Perian Datum 23.08.2017	Terhart Datum 24.08.2017	Lauxen Datum 25.08.2017	Schranz Datum 30.08.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - vom 17.10.2011 (Drucksache Nr. B/15/1561-01);
- Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes des Bebauungsplans Nr. 672 in die Teilbereiche A bis E vom 22.06.2015 (Drucksache Nr. B/16/0901-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 17.10.2011 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2011 erstmalig und am 03.06.2013 erneut veröffentlicht worden.

Mit Ratsbeschluss vom 22.06.2015 ist der Bebauungsplan Nr. 672 in die Teilbereiche A - E gegliedert worden. Die Bekanntmachung über die Teilung des Verfahrensgebietes erfolgte im Amtsblatt vom 15.07.2015.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -

- in der Zeit vom 03.07.2015 – 17.07.2017 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 17.10.2011 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2017 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
- 2. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln**
- 3. Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**
- 4. Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen**

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u. a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U. a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken, wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen, reichen nicht aus, um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A – E und Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereiches leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und die Gewährleistung des Wohnens im unmittelbaren Innenstadtbereich kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 B unterstützt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 B.

Das zwischenzeitlich erarbeitete integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“ (IHK) als Gesamtmaßnahme beinhaltet in der derzeitigen, durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen und auf Fortschreibung angelegten Fassung 41 Teilmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebietes. Eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt NRW“ ist mit Berücksichtigung innerhalb der Programmveröffentlichung des Städtebauförderprogramms 2016 (STEP 2016) sowie durch Zuwendungsbescheid vom 22.09.2016 (Az.04/058/16) erfolgt. Mit der Aufnahme des Programmgebietes in das Städtebauförderprogramm ist die Umsetzungsphase des integrierten Handlungskonzeptes gestartet. Aktuell werden einzelne Teilmaßnahmen bereits durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion in der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

III. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Zu I.1 Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Alt-Vondern" und „Heide“, über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld "Gottes Gnaden", über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Julix" (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Alt-Vondern" ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Heide“, „Gerhard“ und "Max Haniel" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distriktfeldes "Gottes Gnaden" war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Inhaberin der Erlaubnis "Julix" ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ausweislich der derzeit ihr vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Über zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, falls nicht bereits erfolgt, sowohl die Krupp Hoesch Stahl GmbH und die RAG Aktiengesellschaft als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen, als auch die A-TEC Anlagentechnik GmbH als Inhaberin der Bewilligung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Im bei ihr geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) sind für das Plangebiet derzeit keine ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten verzeichnet.

In dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich jedoch nördlich der "Rheinische Straße" die nachfolgend genannte, ehemalige bergbauliche Betriebsstätte:

- BAV-Kat-Nr. 4407-S-008, Schachtanlage Osterfeld, Kokerei einschließlich Nebengewinnung

Für diese ehemalige bergbauliche Betriebsstätte hat die Bergaufsicht weitestgehend geendet. Für die Teilflächen Schacht 3, Grundwassersanierungsanlage Osterfeld und den "Jacobikanal" der Zentralen Wasserhaltung besteht noch Bergaufsicht.

Für die Teilflächen, auf denen die Bergaufsicht bereits geendet hat ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Oberhausen über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Flächen, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, ihr nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen könnten, getroffen werden. Sie empfiehlt daher, sich an die Untere Bodenschutzbehörde zu wenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH, die A-TEC Anlagentechnik GmbH, die MAN Grundstücksgesellschaft mbH und die Ruhrkohle AG sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Alle Gesellschaften haben keine Stellungnahmen vorgebracht.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Die von der Bezirksregierung Arnsberg benannte Verdachtsfläche ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen bekannt, und wurde in der Vorprüfung berücksichtigt. Von einer altlastenbezogenen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist nicht auszugehen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu I.2 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln**

In ihrer Stellungnahme betont die Deutsche Bahn AG, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Lärmimmissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hervorgerufen werden, wurde die textliche Festsetzung D nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend ergeben sich die höchsten Anforderungen an den Schallschutz an der Bottroper Straße, da hier die Immissionsorte unmittelbar zu den Schienenstrecken ausgerichtet sind sowie in Teilen der Rheinischen und Vestischen Straße. Für die zur Bottroper Straße gerichteten Fassaden gilt der Lärmpegelbereich V, für die in Teilen zur Rheinischen und zur Vestischen Straße gerichteten Fassaden gelten die Lärmpegelbereiche IV und V.

Die möglichen Immissionen, die in Form von Abgasen, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder u. a. temporär im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen der Bahnstrecken hervorgerufen werden, sind in der Vorprüfung berücksichtigt worden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des räumlichen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet nicht auszugehen.

**Zu I.3. Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**

Die IHK zu Essen begrüßt das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion des Plangebietes und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen. Sie weist jedoch darauf hin, dass bei einer Überplanung des vorhandenen Bestands die planungsrechtlichen Festsetzungen so zu treffen sind, dass vorhandene Betriebe planerisch gesichert und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Insbesondere durch die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten (WA) kann es zu Konflikten mit zahlreichen vorhandenen Betrieben aus dem Einzelhandelsbereich kommen.

Darüber hinaus befinden sich an der Freiligrathstraße 3 (Branche: Akustik- und Trockenbau) sowie Rheinische Straße 2A (Branche: Logistische Dienstleistungen) zwei von einer WA-Festsetzung überplante Unternehmen, deren Fortbestand durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern ist, sofern diese nicht ohnehin als nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein bzw. als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die beiden genannten Unternehmen bestehen nach Sichtung der entsprechenden Hausakten keine bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Beim städtischen Bereich - Bürgerservice, öffentliche Ordnung - sind für beide fraglichen Grundstücke jedoch gewerbliche Nutzungen angezeigt worden.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden beide vermeintlichen Betriebe in Augenschein genommen. Der Bereich des potenziellen Logistik-Betriebs an der Rheinischen Straße 2b präsentiert sich dabei als älterer Gebäudebestand, der in der Mitte einen hofartigen Bereich aufweist. Bei der Ortsbegehung war das Grundstück durch ein Tor verschlossen. Der Hofbereich war dabei stark vermüllt. Insgesamt muss der Eindruck gewonnen werden, dass hier keiner gewerblichen Nutzung mehr nachgegangen wird.

Das Gebäude an der Freiligrathstraße 3 stellt sich als reines Wohngebäude dar. Kein Schild und auch keine Lagerfläche weisen auf eine gewerbliche Nutzung im Bereich des Akustik- und Trockenbaus hin. Inwieweit eine der Wohnungen untergeordnet als Büro des Akustik- und Trockenbauers genutzt wird, kann von hieraus nicht beurteilt werden. Eine solche reine Büronutzung wäre aber in jedem Fall im geplanten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Notwendigkeit einer besonderen Würdigung der genannten Betriebe durch eine andere Baugebietsfestsetzung oder die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes werden vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen nicht gesehen.

Zu I.4. Polizeipräsidium Oberhausen Friedensplatz 2 46045 Oberhausen

Um einen sog. Trading-Down-Effekt zu verhindern empfiehlt das Polizeipräsidium Oberhausen, unerwünschte Nutzungen und Betriebe im Bebauungsplanbereich auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausweislich der im Aufstellungsbeschluss genannten Hauptplanungsziele, wird der Bebauungsplan Nr. 672 B aufgestellt, um Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken. So sollen u. a. Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

IV. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung der meisten Baublöcke besonders im östlichen Planbereich. Die Blöcke zwischen Baustraße und Kettelerstraße sind kerngebietstypisch hoch verdichtet, ohne die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet weist neben den Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Mischgebiet (MI) und eine Fläche für Versorgungsanlagen aus.

Für das Mischgebiet werden Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgeannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

V. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans 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;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 672 ist nach Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2011 in 5 Teilbereiche (A - E) gegliedert worden. Der Teilbereich A ist bereits rechtswirksam. Nunmehr soll der Teilbereich B weiter bearbeitet werden.

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B wird eine verträgliche Nutzungsmischung im Plangebiet angestrebt. Hierbei ist neben der Festsetzung eines Mischgebiets an der Bottroper Straße besonders die Festsetzung und Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Für das Mischgebiet werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen und sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2835-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Bebauungsplan Nr. 672 B soll einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Nebenzentrums Osterfeld leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich, was sich im Bebauungsplan Nr. 672 B in der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten widerspiegelt.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 2 + 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.