

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2854-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
13.09.2017	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
19.09.2017	Planungsausschuss		V		
25.09.2017	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 22.08.2017 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 741);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 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).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 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. 1722), in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Fachbereich 5-1-20	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Perian Datum 23.08.2017	Terhart Datum 23.08.2017	Lauxen Datum 24.08.2017	Schranz Datum 28.08.2017
* 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/16/2854-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 741 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 173, 167, 368, 369, 3, 75, 214, 217 und 355; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 355 und deren Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 350; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 350; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 351; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 352; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 352; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 352, 353 und 356 und deren Verlängerung bis zu einer Parallelen von 5,0 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 26; Parallele von 5,0 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 26 bis zum Schnitt mit einer Verlängerung der nordöstlichen Seite des Hauptgebäudes Essener Straße 10; Verlängerung und nordöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 10 bis zur südöstlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14; südöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14 einschließlich deren Verlängerung bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369; 8,8 m nach Nordwesten entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369; 51,7 m rechtwinklig nach Südwesten abknickend; erneut rechtwinklig nach Südosten abknickend bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 368; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 368 und 170; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 62, 64 und 173.

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

2. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Konrad-Adenauer-Allee im Westen, der Essener Straße im Süden, der Straße Alte Walz im Osten und der Bahnlinie Oberhausen-Essen im Norden.

Die sich entlang der Bahnlinie erstreckenden vorhandene ca. 21.000 m² große Fabrikationshalle mit Klinkerfassade und Tonnendächern, steht derzeit weitgehend leer. Ein Teil der Halle wird zurzeit noch genutzt, die Nutzung soll jedoch absehbar aufgegeben werden, sodass sich Nachnutzungspotenziale für die vorhandene Gebäudestruktur ergeben.

Westlich der Halle befindet sich eine Waldfläche, die das Gelände zur Konrad-Adenauer-Allee hin abschirmt. Südwestlich der Halle schließen sich außerhalb des Plangebietes viergeschossige Verwaltungs- und Bürogebäude mit vorgelagerten Grünflächen an. Stellplatz- und Lagerflächen befinden sich im Umfeld der Fabrikationshalle und östlich der benachbarten Büro- und Verwaltungsgebäude.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2854-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ein Investor beabsichtigt in der bestehenden Fabrikationshalle, unter Einbezug von Außenflächen (u. a. Fitnesspfad im Wald), eine Fitnesserlebniswelt zu entwickeln. Es soll ein Leuchtturmprojekt für den Standort und die gesamte Fitnessindustrie geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich bereits im räumlichen Kontext von Freizeit- und erlebnisorientierten Nutzungen. Hier ist die König-Pilsener-Arena, das Gasometer, die Ludwiggalerie sowie das Centro mit weiteren Freizeit- und Eventnutzungen zu nennen. Somit wird das Projekt das Angebot an freizeit- und eventorientierter Nutzung in der Umgebung ergänzen und abrunden.

Der derzeit für den Hauptteil des Plangebietes gültige Bebauungsplan Nr. 275 A setzt ein Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Westen des Geltungsbereiches weist der gültige Bebauungsplan Nr. 637 eine Fläche für Wald aus. Südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet sowie private Grünflächen entsprechend dem o. g. Bestand fest.

Um eine weitere kleinteilige bauliche Entwicklung der vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude zu ermöglichen, sollen im östlichen Anschluss an den baulichen Bestand weitere gewerbliche Nutzungen bzw. die Errichtung eines an den Bestand anschließenden Bürogebäudes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Da die angestrebte Entwicklung nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 275 A (eingeschränktes Industriegebiet) zu vereinbaren ist, ist es erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Somit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt und die kleinteilige Erweiterung der Büro- und Verwaltungsgebäude geschaffen werden.

Die Erschließung des Vorhabens soll über eine neue Anbindung an die Straße Alte Walz aus erfolgen. Die Erschließung der Büro- und Verwaltungsflächen im Süden des Plangebietes soll weiter über die bestehenden Anbindungen an die Straßen Alte Walz und Essener Straße erfolgen. Im Rahmen des Verfahrens ist u. a. auch die verkehrliche Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der durch das neue Vorhaben verursachten Verkehre sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld des Centro zu überprüfen. Dabei gilt es, ferner ausreichende Stellplätze im Plangebiet für die geplante Nutzung und entsprechende Veranstaltungen und Events vorzuhalten.

Beschreibung des Vorhabens:

Das Konzept als Gesamterlebniswelt beinhaltet drei vernetzte Nutzungsbausteine:

- Ein wesentlicher Baustein des Konzeptes ist die Entwicklung von Präsentationsflächen / Showrooms für Fitnessgeräte verschiedener Hersteller. Diese können die Geräte dort ausstellen und über den Großhandel die Produkte an z. B. Fitnessstudios vermarkten. Die Fitnessgeräte werden funktionsfähig aufgebaut und können so im Realbetrieb getestet und auf die Marktakzeptanz hin geprüft werden. Mehrmals im Jahr sollen Fachmessen für die Fitnessprodukte stattfinden; hierzu sollen ebenfalls die Flächen der Showrooms genutzt werden. Im Bereich der Showrooms sollen in einem untergeordneten Teil auch Fitnessprodukte für den Endverbraucher angeboten werden. Die Verkaufsflächen für diese Einzelhandelsnutzung sollen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) liegen.
- Als weiterer Baustein soll ein Forschungsinstitut für Fitness und Gesundheit entstehen. Dies kann als Plattform zur Entwicklung weiterer Start-Up-Unternehmen dienen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2854-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Als dritter Baustein ist eine Fitnesserlebniswelt für den Endverbraucher konzipiert. Hier sollen unterschiedliche und innovative Formen des Fitnesstrainings, insbesondere auch verschiedene Gruppenveranstaltungen und -events, angeboten werden. Innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur ist ein Gastronomiebereich für die Nutzer konzipiert.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 741 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Gesundheit und Fitness / Forschung / Messe und Großhandel sowie kleinflächiger Einzelhandel für Fitnessartikel“ beabsichtigt;
- Festsetzung von Gewerbegebieten als Ergänzung zu den vorhandenen Büro und Verwaltungsgebäuden;
- Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr;
- Erhalt und schonende Nutzung des Waldes.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 741 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 mit 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2854-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze