

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
17.04.2018	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
24.04.2018	Planungsausschuss	V			
02.05.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße -
Beschluss zur Änderung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet zu ändern (siehe Punkt I).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße - vom 26.03.2018 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 09.04.2018	Terhart Datum 09.04.2018	Lauxen Datum 09.04.2018	Schranz Datum 10.04.2018
* 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/16/3482-01	Termin 02.05.2018	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. Änderung des Plangebietes

Da sich im Nordosten das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D mit dem Verfahrensgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 714 - Völklinger Straße / Nürnberger Straße - überschneidet, ist es entsprechend zu verkleinern.

Für den südöstlich angrenzenden Bereich, zwischen Völklinger Straße und Bottroper Straße hat sich im Laufe des Verfahrens gezeigt, dass auch dieser Teilbereich einer planungsrechtlichen Regelung bedarf. Das Gebiet soll deshalb in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D einbezogen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30 und 35, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche Seiten der Kettelerstraße und Westfälischen Straße; westliche Seite der Heinestraße; abknickend zu einer Verlängerung der Flurstücke Nr. 333, 340 und 334, Flur 30; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 333, 340 und 334, Flur 30; westliche Seite der Vikariestraße; verspringend auf die südliche Seite der Völklinger Straße; südliche Seite der Völklinger Straße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 311, Flur 35; abknickend rechtwinklig auf die östliche Seite der Nürnberger Straße; östliche Seite der Nürnberger Straße; nördliche und östliche Grenzen des Flurstücks Nr. 410, Flur 35; ca. 5,5 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 410, Flur 35; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 23, Flur 35; ca. 8,7 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 23, Flur 35; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 25, Flur 35; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite der Gildenstraße; westliche Seite der Gildenstraße; am östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 254, Flur 30, rechtwinklig abknickend auf die östliche Seite der Gildenstraße; östliche Seite der Gildenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigelegten Übersichtsskizze (s. Anlage 1).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

II. 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 D - Gildenstraße / Vikariestraße -

- in der Zeit vom 13.02.2018 - 27.02.2018 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 „Verfahrensgrundsätze 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 01.02.2018 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutsche Bahn AG**
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
2. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen
3. **Landschaftsverband Rheinland**
Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. **PLEdoc GmbH**
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

III. 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 zentralen Funktionen, insbesondere des Handels, sollen durch Ausweisung von Mischgebieten sowie des neuen Baugebietstyps Urbanes Gebiet für die Bebauungspläne Nr. 672 A – E gestärkt werden. Auch der Ausschluss unerwünschter Nutzungen leistet mit weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten (u. a. Einzelhandelskonzept und integriertes Handlungskonzept Osterfeld) einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereichs. Neben der Handelsfunktion ist auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt und damit die Kaufkraft zu stützen. Dazu tragen die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete bei.

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 D unterstützt werden.

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 D.

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 D werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion der Innenstadt von Osterfeld;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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.

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

Zu II.1 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 auch durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hervorgerufen werden, wurde die textliche Festsetzung E 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 den südlichen Teilen der Gildenstraße und Vikariestraße. Für die zur Bottroper Straße gerichteten Fassaden gilt der Lärmpegelbereich V, für die in Teilen zur Gildenstraße und Vikariestraße 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 berücksichtigt worden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des räumlichen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet nicht auszugehen.

Zu II.2. Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen

Die IHK zu Essen begrüßt das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen. Sie weist jedoch darauf hin, dass sich an der Vikariestraße (Mechanik, anderweitig nicht genannt) und Heinestraße (Industriemontagen) zwei Unternehmen der genannten Branchen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet befinden. Deren gewerbliche Tätigkeiten dürfen durch die Planung und spätere Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Fortbestand der überplanten Unternehmen ist durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern, sofern diese nicht ohnehin als nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein bzw. als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Grundstück Heinestraße 14 ist ein Betrieb für Industriemontage, Haushaltsauflösungen, Entrümpelungen, Kleintransporte bis 3,5 t beim städtischen Bereich Bürgerservice, öffentl. Ordnung angezeigt worden. Nach Prüfung durch den städtischen Bereich Baugenehmigung und Bauordnung ist für das Grundstück 1927 ein Molkereibetrieb genehmigt worden, in den 1950er Jahren im straßenseitigen Ladenlokal eine Gaststätte. Beide Nutzungen bestehen nicht mehr.

Für das Grundstück Vikariestraße 15 ist ein Betrieb für Baugruben und Schweißarbeiten beim städtischen Bereich Bürgerservice, öffentl. Ordnung angezeigt worden. Nach Prüfung durch den städtischen Bereich Baugenehmigung und Bauordnung ist das auf dem fraglichen Grundstück errichtete Gebäude 1978 als (reines) Wohngebäude genehmigt worden.

Im Rahmen einer Ortsbegehung der genannten Grundstücke konnten ebenfalls keine gewerblichen Nutzungen festgestellt werden.

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 II.3. Landschaftsverband Rheinland (LVR) Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endenicher Straße 133 53115 Bonn

Gemäß den Ausführungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege umfasst das Plangebiet in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Kern des historischen Ortes ist die Kirche St. Pankratius, die auf das 12. Jahrhundert zurückgeht.

Ein Ort namens Osteruelde wurde erstmals im Jahr 1047 erwähnt. Der Ort blieb bis ins 19. Jahrhundert hinein eine Bauerschaft aus Einzelhöfen ohne überregionale Verkehrsanbindung. Über die Ausdehnung des Ortes vor 1800 ist wenig bekannt, es ist für diese Zeit von einer dünnen Besiedelung auszugehen.

Erst im Zuge der Industrialisierung wuchs Osterfeld rasch über seinen alten Ortskern hinaus, der sich um die erstmals im Jahr 1146 erwähnte Kirche St. Pankratius gruppierte. Nachdem bereits im 18. Jahrhundert die Eisenverhüttung im Osterfelder Raum mit der St.-Antony-Hütte begonnen hatte, folgte im 19. Jahrhundert der Kohlebergbau.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Konkrete bauliche Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen. Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet bittet es über die Untere Denkmalbehörde dem Fachamt zur Benehmensherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Eine Karte mit der Abgrenzung des historischen Ortskerns wird von ihm noch erstellt.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Es bittet, einen entsprechenden Hinweis in den Planungsunterlagen aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird gefolgt. Seine Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 672 D folgenden Hinweis:

„Das Plangebiet umfasst in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind über die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen dem Fachamt zur Benehmensherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.“

Zu II.4. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Die PLEdoc GmbH verweist auf eine im Straßenkörper der Kettelerstraße / Westfälische Straße verlaufende stillgelegte Ferngasleitung der Uniper Global Commodities SE. Ein geringer Teil des Schutzstreifens ragt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672 D hinein. Da dort bereits eine geschlossene Blockrandbebauung vorhanden ist, erhebt sie gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände. Sie bittet jedoch den Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die außerhalb des Bebauungsplans am nördlichen Rand verlaufende stillgelegte Ferngasleitung wurde inklusive der Schutzstreifen (beidseitig jeweils 4 m) zeichnerisch in den Bebauungsplan eingetragen. Der Schutzstreifen ragt geringfügig in das Plangebiet hinein. Auch in der Begründung wird im Kapitel - Nachrichtliche Übernahmen - auf die stillgelegte Leitung hingewiesen.

V. 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. Das östliche Plangebiet ist besonders durch alleinstehende Denkmäler wie die St. Pankratius-Kirche und das ehemalige Isolierhaus geprägt. Die Blöcke zwischen Gildenstraße, Heinestraße, Henselstraße, Kirchstraße und Vikariestraße sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne flächendeckend die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen. Die vorgefundene Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte führt dazu, den Großteil des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete (MU) werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

VI. 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, mindestens jedoch für 30 Tage;
- 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.

VII. Kurzzusammenfassung

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

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße -.

Der Bebauungsplan Nr. 672 D 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. Um die Ziele erreichen zu können und wegen der vorgefundenen Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte werden große Teile des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

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.