

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3859-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle *	
13.09.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
18.09.2018	Planungsausschuss	V			
24.09.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 746
- Jägerstraße / Dachstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 15.08.2018 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 746);

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

- 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 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 17.08.2018	Terhart Datum 21.08.2018	Lauxen Datum 21.08.2018	Schranz Datum 29.08.2018
* 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/16/3859-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 746 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, und wird im Norden durch die Jägerstraße, im Osten durch die Luchsstraße, im Süden durch die Illtisstraße und im Westen durch die Dachsstraße begrenzt. Es umfasst in Gänze die Flurstücke Nr. 28, 224, 225, 327, 328, 329, 330, 342, 343 und 344.

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

2. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Areal der ehemaligen Sargfabrik Mellis im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Als neue Nutzung ist eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Die Sargfabrik Mellis wurde in ihrer ursprünglichen Nutzung aufgegeben. Die vormals gewerblich genutzten Gebäude stehen weitgehend leer. Das Areal weist aktuell einen sehr weitgehenden Versiegelungsgrad auf. Im Sinne einer langfristig angestrebten städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen Nutzung dieses Areals planerischer Handlungsbedarf.

Die TD Projektbau GmbH & Co. KG beabsichtigt innerhalb des Plangebiets eine Wohnbauentwicklung zu realisieren. Diese soll sowohl auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen (Flurstücke Nr. 28, 327, 328 und 329) als auch auf den heute noch durch das Wohnhaus des ehemaligen Fabrikeigentümers belegten Flurstücken (Flurstücke Nr. 224, 225, 330, 342, 343 und 344) entwickelt werden. Ein erstes städtebauliches Konzept der avisierten Wohnbauentwicklung liegt bereits vor, das als Planungsgrundlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und gegebenenfalls angepasst werden soll.

Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse im Rahmen der Studie „Wohnen in Oberhausen“ des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH aus dem Jahr 2006 bestehen für den Stadtbezirk Sterkrade die größten Wohnungsbaupotentiale in Oberhausen (rd. 70 % der gesamtstädtischen Wohnungsbaupotentiale). Die Flächen der ehemaligen Sargfabrik Mellis eignen sich in diesem Zusammenhang in besonderem Maße für die Entwicklung von Wohnbauland, da es sich um eine Innenentwicklung handelt. Umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen arrondiert werden kann.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3859-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das erste städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit mehreren Gebäuden im Geschosswohnungsbau mit zwei bis drei Vollgeschossen vor. Insgesamt sollen auf der Fläche etwa 120 Wohneinheiten realisiert werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter den geplanten Gebäuden nachgewiesen werden. Die Erschließung des Plangebiets soll von den umgebenden Straßen aus erfolgen.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle die Darstellung Gewerbegebiet. Diese Darstellung resultiert vornehmlich aus der dem STEK 2020 zugrundeliegenden Bestandsanalyse und ist nach aktuellen stadtentwicklerischen Vorstellungen an diesem Standort langfristig zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung nicht mehr zielführend. Das STEK 2020 ist diesbezüglich im Rahmen künftiger Fortschreibungen anzupassen.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB ist es insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern. Die angestrebte Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zur Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung leistet.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung;
- Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Gewerbefläche für eine angepasste, zeitgemäße Wohnbauentwicklung;
- Festsetzung von Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung;
- Festsetzung von erforderlichen Erschließungsanlagen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 746 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;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3859-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung der Auslegungsfrist;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;
- 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

Anlage 1: Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 746