

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1655-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.03.2022	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
15.03.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
21.03.2022	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 C - Vestische Straße / Gildenstraße -
Beschluss zur Änderung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 C - Vestische Straße/Gildenstraße - vom 14.02.2022 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 22.02.2022	Dr. Palotz Datum 23.02.2022	Schranz Datum 24.02.2022			
* 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	Drucksachen-Nr. B/17/1655-01	Termin 21.03.2022	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

Die Grundstücke Gildenstraße 1 sowie Bottroper Straße 153 und 155 (Flurstücke Nr. 240, 498 und 499) bedürfen ebenfalls einer planungsrechtlichen Regelung im Sinne der formulierten Hauptplanungsziele (s. Kap. II). Sie werden deshalb in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 C einbezogen.

Außerdem soll aus Gründen der Klarstellung die Straßenverkehrsfläche „Marktplatz Osterfeld“ in ganzer Breite in einer Planurkunde festgesetzt werden. Das Plangebiet wird deshalb in diesem Bereich nach Nordwesten geringfügig ausgedehnt (betr. Flurstücke Nr. 222-224 und tlw. 736).

Des Weiteren wird auf der nördlichen Seite des Gebäudes Im Wiedemhof 2 (im Bereich der Arkaden) und im Eckbereich Hans-Sachs-Straße / Bottroper Straße (betr. Flurstück Nr. 753) die Abgrenzung des Plangebietes an das errichtete Gebäude Im Wiedemhof 2 angepasst.

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

Südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 498 und 240; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 240; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 557; abknickend zur nordöstlichen Gebäudeecke des Gebäudes „Im Wiedemhof 2“; entlang der nördlichen Seite des Gebäudes „Im Wiedemhof 2“; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 237; nördliche Seite des Gebäudes „Im Wiedemhof 2“; östliche Seite der Hans-Sachs-Straße; vom südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 753 abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 180; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 180 und 178; entlang der beiden südwestlichen Eckgrenzen des Flurstücks Nr. 178; abknickend zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 726; westliche Seite der Vestischen Straße; rechtwinklig abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 189; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 189; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 189 und 190; abknickend in Verlängerung zu den nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 222 – 224; nördliche Grenzen der Flurstücke 222 - 224; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 222 und 756 bis zur nördlichen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1655-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Grenze des Flurstücks Nr. 679; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 679; östliche Seite der Gildenstraße; rechtwinklig abknickend zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 254; westliche Seite der Gildenstraße bis zur nördlichen Seite der Bottroper Straße.

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

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 zentralen Funktionen, insbesondere des Handels, sollen durch Ausweisung von Mischgebieten sowie von Urbanen Gebieten 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, sind 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 C unterstützt werden. Die geplante Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bekräftigt die bisherige Zielsetzung für den zentralen Versorgungsbereich.

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 Einzelhandelskonzeptes und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 C.

Das zwischenzeitlich erarbeitete integrierte Handlungskonzept (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 „Sozialer Zusammenhalt NRW“ (ehem. „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. Aktuell werden einzelne Teilmaßnahmen durchgeführt.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1655-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU), eines Kerngebiets (MK) und von 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 4) zu entnehmen.

III. 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 der zentrale Marktplatz von Osterfeld sowie die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung des östlichen Baublocks, der u.a. durch das Apothekengebäude eine deutliche städtebauliche Fassung des Marktplatzes bildet. Das westliche Plangebiet ist besonders durch das solitäre Kirchengebäude der griechisch-orthodoxen Kirchengemeinde geprägt. Der östliche Baublock, aber auch der südliche Teil des westlichen Baublocks sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne flächendeckend die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen. Die vorgefundene Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte führt dazu, diesen Teil des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für den übrigen Teil entsprechend der vorgefundene Nutzungsstruktur Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Der im Osten des Marktplatzes befindliche Pavillon wird der dort vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung entsprechend als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253 als Kerngebiete festgesetzten Grundstücke Bottroper Straße 153 und 155 werden durch den Bebauungsplan Nr. 672 C ebenfalls als Urbane Gebiete überplant. Die mit der Festsetzung eines Kerngebiets verfolgten städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Nutzungsstruktur konnten an dieser Stelle seit dem Jahr 1991 nicht verwirklicht werden. Auch dort entspricht die vorhandene Nutzungsstruktur der eines Urbanen Gebietes.

Für die Urbanen Gebiete (MU) werden 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.

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 sind.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1655-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

IV. Bisheriger Verfahrensablauf / Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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 C - Vestische Straße/Gildenstraße -

- in der Zeit vom 26.10.2020 - 09.11.2020 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.10.2020 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

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. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Deutsche Bahn AG**
DB Immobilien - Region West
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
3. **Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1655-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

4. Handwerkskammer Düsseldorf

Postfach 10 27 55

40018 Düsseldorf

5. Industrie- und Handelskammer zu Essen

45117 Essen

6. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Postfach 10 16 63

45466 Mülheim a. d. Ruhr

7. Thyssenkrupp Steel Europe AG

Kaiser-Wilhelm-Straße 100

47166 Duisburg

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 2) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 3 zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates zur Änderung des Plangebietes und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der Änderung des Plangebietes und 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, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 17.10.2011 ist der Bebauungsplan Nr. 672 in fünf Teilbereiche (A - E) gegliedert worden. Die Teilbereiche A, B und D sind bereits in Kraft getreten. Nunmehr soll der Teilbereich C weiterbearbeitet werden.

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

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1655-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Der Bebauungsplan Nr. 672 C 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 in etwa zu gleichen Teilen als Urbane Gebiete (MU) und Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen wird für einen geringen Teil am Marktplatz Osterfeld (Pavillon) noch ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.

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

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 sind.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich

Anlage 2: Abwägungstabelle

Anlage 3: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 3 + 4 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.