

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
25.10.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
31.10.2023	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
02.11.2023	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
13.11.2023	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Beschluss zur Einstellung diverser Bebauungsplanverfahren und Aufhebung der entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse bzw. einleitenden Änderungsbeschlüsse

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, die nachfolgend nach Zuständigkeit der Bezirksvertretungen aufgelisteten Bebauungsplanverfahren einzustellen und die dazu gefassten Aufstellungsbeschlüsse bzw. einleitenden Änderungsbeschlüsse aufzuheben:

Bezirksvertretung Osterfeld

1. Bebauungsplan Nr. 672 E
- Westfälische Straße / Wißmannstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2011
(Drucksache Nr. B/15/1561-01) und

Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes vom 22.06.2015
(Drucksache Nr. B/16/0901-01)

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister			
Hülsebusch Datum 21.09.2023	Dr. Palotz Datum 21.09.2023	Schranz Datum 06.10.2023			
* 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/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Bebauungsplan Nr. 680 A
- Vestische Straße / Winkelstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2012
(Drucksache Nr. B/15/1908-01) und

Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes vom 18.05.2015
(Drucksache Nr. B/16/0778-01)

3. Bebauungsplan Nr. 714
- Völklinger Straße / Nürnberger Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2014
(Drucksache Nr. B/16/0340-01)

Bezirksvertretung Alt-Oberhausen

1. Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änderung
- Buschhausener Straße -

Einleitender Änderungsbeschluss vom 25.09.2017
(Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)
(Drucksache Nr. B/16/2826-01)

2. Bebauungsplan Nr. 563 B
- Knappenstraße / Mellinghofer Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2005
(Drucksache Nr. B/14/1161-01)

Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes vom 19.11.2007
(Drucksache Nr. B/14/2897-01)

3. Bebauungsplan Nr. 598
- Püttstraße / Fischerstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2007
(Drucksache Nr. B/14/2427-01)

4. Bebauungsplan Nr. 607
- Emschersportpark -

Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2007
(Drucksache Nr. B/14/2961-01)

5. Bebauungsplan Nr. 618 B
- Kewerstraße/ Ohrenfeld -

Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2008
(Drucksache Nr. B/14/3336-01)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

6. Bebauungsplan Nr. 641
- Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2009
(Aufstellung gemäß § 13 BauGB)
(Drucksache Nr. B/15/0010-01) und

Beschluss über die Präzisierung eines Hauptplanungsziels vom 15.09.2014
(Drucksache Nr. B/16/0204-01)

7. Bebauungsplan Nr. 643
- Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2010
(Drucksache Nr. B/15/0228-01) und

Beschluss über die Präzisierung eines Hauptplanungsziels vom 15.09.2014
(Drucksache Nr. B/16/0204-01)

8. Bebauungsplan Nr. 657 B
- Hunsrückstraße / Beckerstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2010
(Drucksache Nr. B/15/0958-01) und

Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes vom 09.02.2015
(Drucksache Nr. B/16/0413-01)

9. Bebauungsplan Nr. 671
- Havensteinstraße / Helmholtzstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2011
(Drucksache Nr. B/15/1505-01)

10. Bebauungsplan Nr. 677
- Düppelstraße / Marktstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 13.02.2012
(Drucksache Nr. B/15/1791-01)

11. Bebauungsplan Nr. 683
- Lothringer Straße / Josefstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2012
(Drucksache Nr. B/15/2050-01)

12. Bebauungsplan Nr. 688
- Friedrich-Karl-Straße / Christoph-Schlingensief-Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 04.02.2013
(Drucksache Nr. B/15/2522-01)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

13. Bebauungsplan Nr. 694
- Elsässer Straße / Wilhelm-Weyer-Weg -

Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2013
(Drucksache Nr. B/15/2604-01)

14. Bebauungsplan Nr. 700
- Wilmsstraße / Duisburger Straße -

Aufstellungsbeschluss nach § 9 Abs. 2a + b Baugesetzbuch (BauGB)
in Verbindung mit § 13 BauGB vom 11.11.2013
(Drucksache Nr. B/15/2959-01)

15. Bebauungsplan Nr. 707
- Gewerkschaftsstraße / Düppelstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 11.07.2014
(Drucksache Nr. B/16/0111-01)

16. Bebauungsplan Nr. 708
- Friedrich-Karl-Straße / Stöckmannstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2014
(Drucksache Nr. B/16/0215-01)

17. Bebauungsplan Nr. 709
- Herrmann-Albertz-Straße / Grenzstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2014
(Drucksache Nr. B/16/0214-01)

18. Bebauungsplan Nr. 710
- Herrmann-Albertz-Straße / Marktstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2014
(Drucksache Nr. B/16/0239-01)

19. Bebauungsplan Nr. 713
- Marktstraße / Friedenstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2014
(Drucksache Nr. B/16/0328-01)

20. Bebauungsplan Nr. 717
- Grenzstraße / Lenaustraße -

Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2014
(Drucksache Nr. B/16/0492-01)

21. Bebauungsplan Nr. 720
- Nohlstraße / Marktstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2016
(Drucksache Nr. B/16/1860-01)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

22. Bebauungsplan Nr. 722
- Lindnerstraße (zwischen Konrad-Adenauer-Allee und DB-Brücke) -

Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2015
(Drucksache Nr. B/16/1000-01)

23. Bebauungsplan Nr. 727
- Mülheimer Straße / Virchowstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 07.09.2015
(Drucksache Nr. B/16/1039-01)

24. Bebauungsplan Nr. 734
- Marktstraße / Styrumer Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2016
(Drucksache Nr. B/16/2161-01)

25. Bebauungsplan Nr. 737
- Marktstraße / Elsässer Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 13.02.2017
(Drucksache Nr. B/16/2325-01)

26. Bebauungsplan Nr. 751
- Küppers Hof / Einbleckstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2021
(Drucksache Nr. B/17/0269-01)

27. Bebauungsplan Nr. 754
- Poststraße / Schwartzstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2021
(Drucksache Nr. B/17/0797-01)

Bezirksvertretung Sterkrade

1. Bebauungsplan Nr. 306, 2. Änderung
- Weseler Straße / Franz-Schröer-Weg -

Einleitender Änderungsbeschluss vom 19.11.2018
(Drucksache Nr. B/16/4061-01)

2. Bebauungsplan Nr. 438 A
- Matzenbergstraße / Hohe Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 30.08.1999
(Drucksache Nr. B/99/3585)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Bebauungsplan Nr. 438 B
- Königshardter Straße / Matzenbergstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 30.08.1999
(Drucksache Nr. B/99/3585)

4. Bebauungsplan Nr. 438 C
- Königshardter Straße / Ammerweg -

Aufstellungsbeschluss vom 30.08.1999
(Drucksache Nr. B/99/3585)

5. Bebauungsplan Nr. 441
- Lindnerstraße / Max-Eyth-Straße / Parkplatz P3 -

Aufstellungsbeschluss vom 06.12.1999
(Drucksache Nr. B/99/24)

6. Bebauungsplan Nr. 538
- Weseler Straße (zw. Hiesfelder Straße und A 3) -

Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2005
(Drucksache Nr. B/14/0268-01)

7. Bebauungsplan Nr. 546
- Dinnendahlstraße (zw. Dorstener Straße und Tackenbergstraße) -

Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2005
(Drucksache Nr. B/14/0375-01)

8. Bebauungsplan Nr. 611
- Dorstener Straße / Stadtgrenze Bottrop -

Aufstellungsbeschluss vom 11.02.2008
(Drucksache Nr. B/14/3067-01)

9. Bebauungsplan Nr. 620
- Sperberstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2009
(Drucksache Nr. B/14/3985-01)

10. Bebauungsplan Nr. 628
- Hegerfeldstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 09.02.2009
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
(Drucksache Nr. B/14/3808-01)

11. Bebauungsplan Nr. 650
- Everslohstraße (zwischen Königshardter Straße und Revierstraße) -

Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2010
(Drucksache Nr. B/15/0568-01)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

12. Bebauungsplan Nr. 663
- Laubstraße (nördlicher Abschnitt) -

Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2011
(Drucksache Nr. B/15/1211-01)

13. Bebauungsplan Nr. 673
- Vennstraße (östlich der Siegesstraße) -

Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2011
(Drucksache Nr. B/15/1648-01)

14. Bebauungsplan Nr. 693
- Dudeler Straße / Oranienstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2013
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)
(Drucksache Nr. B/15/2624-01)

15. Bebauungsplan Nr. 696
- Beethovenstraße (zwischen Sperberstraße und Kirchhellener Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 10.06.2013
(Drucksache Nr. B/15/2757-01)

16. Bebauungsplan Nr. 718
- Genter Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2015
(Drucksache Nr. B/16/0688-01)

17. Bebauungsplan Nr. 730
- Robert-Koch-Straße / Hospitalstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2015
(Drucksache Nr. B/16/1047-01)

18. Bebauungsplan Nr. 739
- Matzenbergstraße -

Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2017
(Drucksache Nr. B/16/2688-01)

19. Bebauungsplan Nr. 748
- Neukölner Straße -

Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2021
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB))
(Drucksache Nr. B/17/0271-01)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

20. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32
 - Seniorenresidenz Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forsthofstraße) -

Einleitender Beschluss vom 19.11.2018
 (Drucksache Nr. B/16/4057-01)

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

- Bericht im Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss vom 27.04.2023 (Drucksache Nr. M/17/3354-01):
Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess – Wirkung im Siedlungsraum entfalten Analyse von Flächenprojekten.

Konsequenzen

a) Finanzielle

Ja ☐

Keine ☒

b) Auswirkungen auf das Klima

Ja ☐

Nein ☒ Mit der Einstellung der Bebauungsplanverfahren sind keine klima-relevanten Auswirkungen zu erwarten.

c) Sonstige

Bei erneutem Planungsbedarf sind Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der dann gültigen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich.

Begründung

Aufhebungsanlass

Wie bereits am 27.04.2023 im Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss berichtet (Drucksache Nr. M/17/3354-01), „muss es in der Bauleitplanung mehr darum gehen, Machbares umzusetzen und Transformation zur Stärkung der urbanen Lebensqualität in den Mittelpunkt des Handelns zu stellen. Dazu bedarf es mutiger politischer Entscheidungen, der Konzentration auf das Wesentliche und manchmal auch einer unkonventionellen Vorgehensweise. Zunächst sollte dazu das Unwichtige vom Wichtigen getrennt und sich gezielt mit den dringenden Themen beschäftigt werden. Denn längst nicht alle Projektideen, Entwicklungs- und Bauvorhaben können mit den begrenzten personellen Ressourcen der Verwaltung gleichzeitig abgearbeitet werden. Allein die Bestandsaufnahme der aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren (85 Verfahren) sorgt für einen Erkenntnisgewinn, mit der Folge, dass die Verwaltung 50 Bebauungsplanverfahren dem Rat zur Einstellung vorschlägt.“

So bestehen für einen Teil der einzustellenden Verfahren noch Aufstellungsbeschlüsse, die auf inzwischen überholten Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) basieren. Diese Beschlüsse sollen aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben und bei aktuellem Planungsbedarf durch neue Aufstellungsbeschlüsse nach den dann gültigen gesetzlichen Bestimmungen ersetzt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3724-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Außerdem besteht für einige Bebauungsplanverfahren kein städtebauliches Planungserfordernis mehr, da z. B. die beabsichtigten Maßnahmen zwischenzeitlich auf Basis anderer gesetzlicher Grundlagen realisiert wurden, weil rechtskräftig bestehende Bebauungspläne bzw. anderweitige rechtliche Vorschriften zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung zunächst ausreichen oder weil die Planungsziele nicht mehr zeitgemäß sind.

Gemäß dem o.g. Bericht vom 27.04.2023 bietet die Einstellung der Bebauungsplanverfahren „den Auftakt zu einer Betrachtung aller raumwirksamen Projekte im Dezernat 5. Dabei sollte es das Ziel sein, die Projekte die durch die Stadt selbst aufgerufen oder von Externen eingebracht werden, einer klareren Abarbeitungsreihenfolge zuzuführen. Höherer Schnelligkeit bei der Bearbeitung und das Überwinden von Hürden können nicht nur Externe zufriedenstellen, sondern auch die eigene Motivation erhöhen.“

Nähere Einzelheiten zu den einzustellenden Verfahren sind den beigefügten Anlagen 1 – 4 zu entnehmen, die u. a. auch Angaben über die damaligen Planungsziele und aktuellen Aufhebungsgründe enthalten.

Die umfangreiche Anlage 4 wird aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem kann sie vorab über das Ratsinformationssystem „ALLRIS“ heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlagen

Anlage 1: Einstellungsvorschläge Bezirksvertretung Osterfeld

Anlage 2: Einstellungsvorschläge Bezirksvertretung Alt-OB

Anlage 3: Einstellungsvorschläge Bezirksvertretung Sterkrade

Anlage 4: Damalige Aufstellungsbeschlüsse

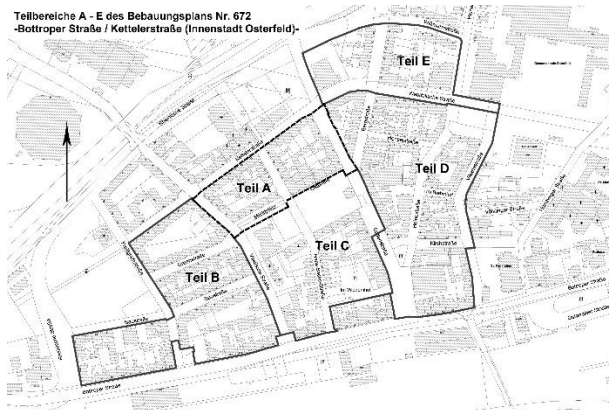
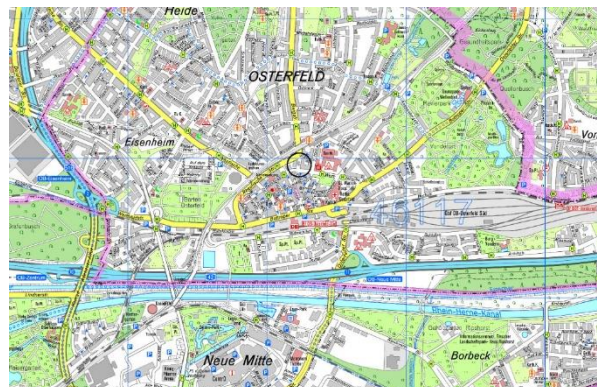
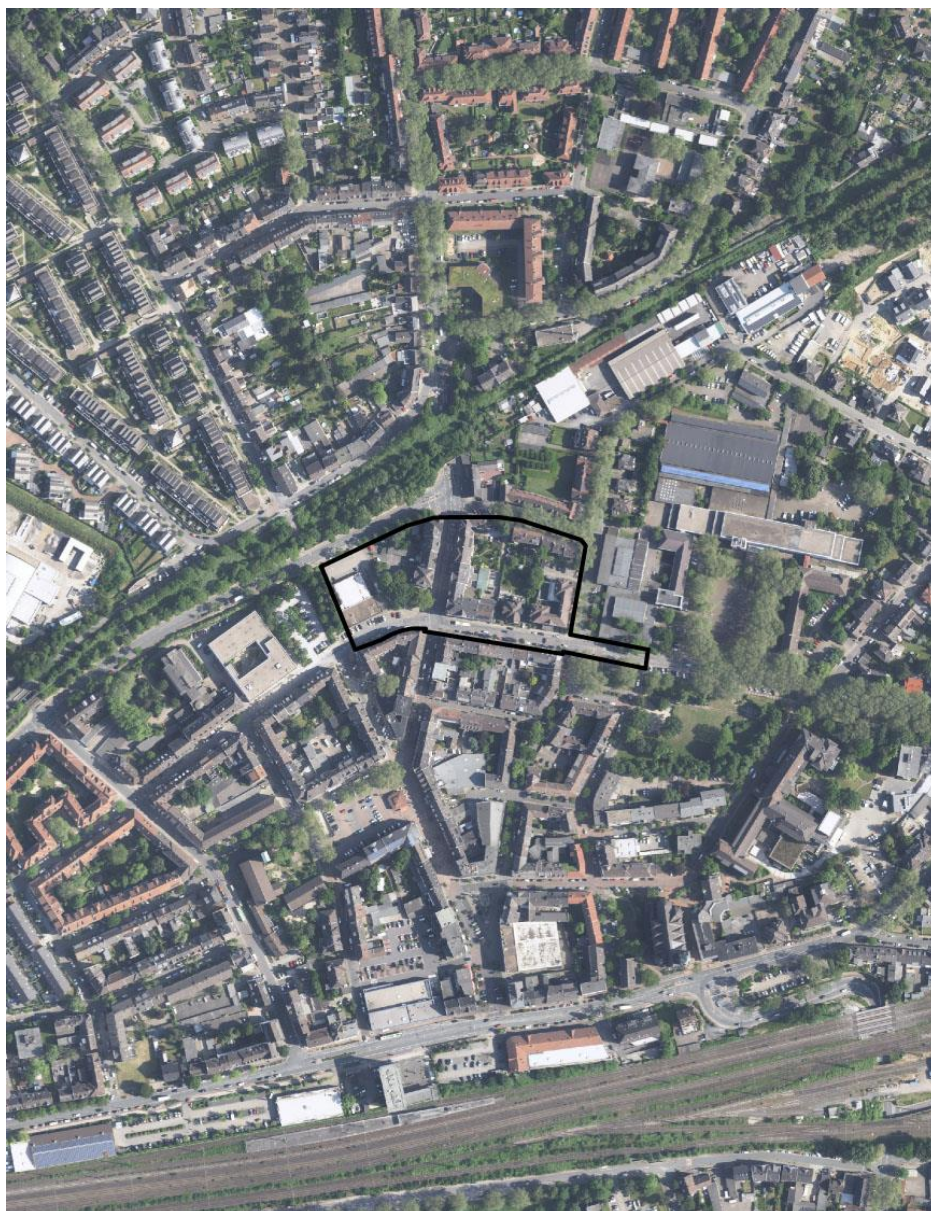
Anlage 1

Einstellungsvorschläge

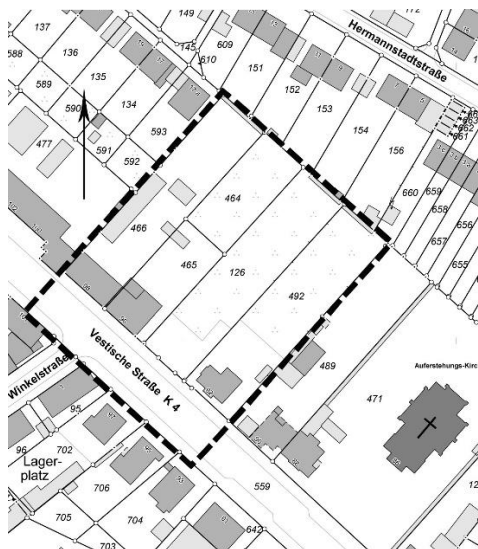
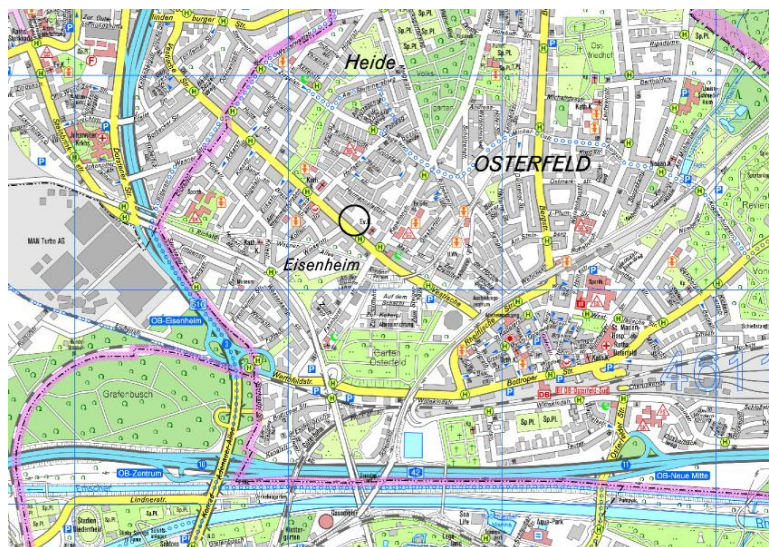
Bezirksvertretung Osterfeld

Bebauungsplan Nr. 672 E - Westfälische Straße / Wißmannstraße -Plangebietsabgrenzung

Teilbereiche A - E des Bebauungsplans Nr. 672
-Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld)-

Lage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	17.10.2011
• Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes	22.06.2015
Damalige Hauptplanungsziele:	
Für den Gesamtbebauungsplan Nr. 672 wurden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses folgende Hauptplanungsziele verfolgt, die für den Teilbereich E nicht weiter spezifiziert wurden: • Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld; • Ausweisung eines abgestuften Systems von Kerngebieten, Mischgebieten und Wohngebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion; • Maßgabe für das Wohnen in den Kerngebieten; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.	
Einstellungsgründe:	
Der Kernbereich der Osterfelder Innenstadt ist bereits durch die Bebauungspläne Nr. 672 A-D im Sinne der o.g. Hauptplanungsziele in den Jahren 2015-2022 überplant worden. Diese Bebauungspläne bilden eine hinreichende Grundlage, um aus planungsrechtlicher Sicht eine qualitätsvolle Entwicklung der Osterfelder Innenstadt zu gewährleisten. Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 672 E im Randbereich der Osterfelder Innenstadt ist geprägt durch Wohnnutzungen. An der Kettelerstraße ist ein Getränkemarkt vorhanden. An der Westfälischen Straße, der Bergstraße und Heinestraße befinden sich u.a. Gastronomie, eine Apotheke, die Stadtparkasse und Arztpraxen. Eine Aufgabe der Nutzungen ist zurzeit nicht zu erwarten. Für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 672 E gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 148, der u.a. Mischgebiete festsetzt. Der östliche Teilbereich wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen (Maßstab ist die Umgebungsbebauung). Diese planungsrechtlichen Grundlagen reichen derzeit aus. Ein weiteres Planungserfordernis besteht deshalb nicht. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2011 ist außerdem das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 680 A -Vestische Straße/Winkelstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss: 19.03.2012
- Beschluss über die Teilung des Verfahrensgebietes: 18.05.2015
- Anschreiben zur Beteiligung der Behörden: 17.06.2015
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 18.06.2015 - 14.08.2015
- Bürgerversammlung im Stadtteil Osterfeld: 18.06.2015

Damalige Hauptplanungsziele:

Mit dem Bebauungsplan N. 680 A wurden zuletzt folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

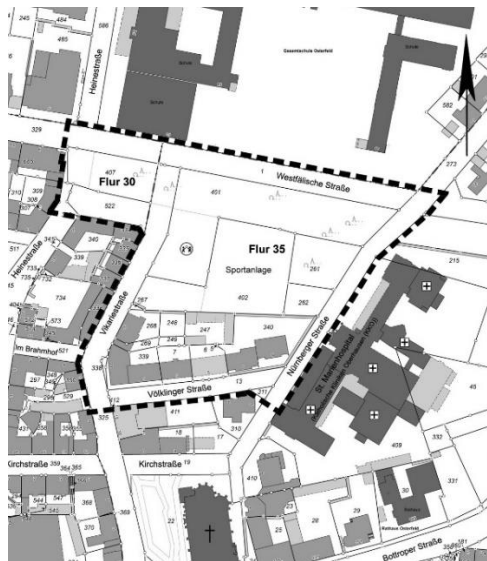
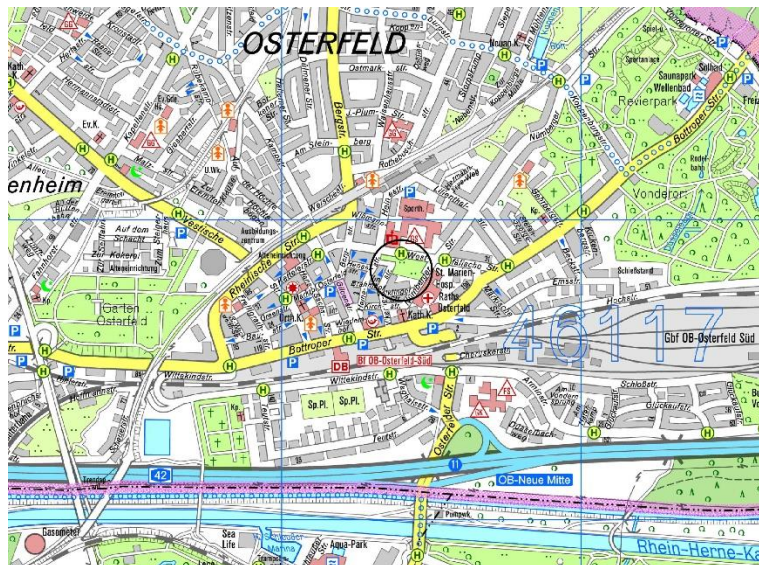
- Festsetzung von Mischgebieten und eines Sondergebietes „Nahversorgung“;
- Stärkung der angrenzenden nahversorgungsrelevanten Strukturen durch Ausweisung qualitätsvoller Entwicklungsflächen;
- Ausschluss von Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und der Nahversorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z. B. Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

Einstellungsgründe:

Die Nahversorgung ist durch den REWE-Markt (Fahnhorststraße 101) für den näheren Einzugsbereich sichergestellt. Auch für den im April 2023 geschlossenen Netto-Markt (Vestische Straße 113) zeichnet sich eine adäquate Nachfolgenutzung (Depo-Markt) ab. Nach dem im Juni 2022 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept sind diese beiden Märkte nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches aber als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt den Ausbau und die Erweiterung des Nahversorgungsangebotes in Osterfeld insbesondere durch Erweiterung von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen und an den vorhandenen Nahversorgungsstandorten. Die Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes im Plangebiet wird deshalb nicht mehr weiterverfolgt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2012 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2015 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden.

Die mögliche Bebauung einer vorhandenen Baulücke an der Vestischen Straße kann auf der Grundlage des § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung beurteilt werden.

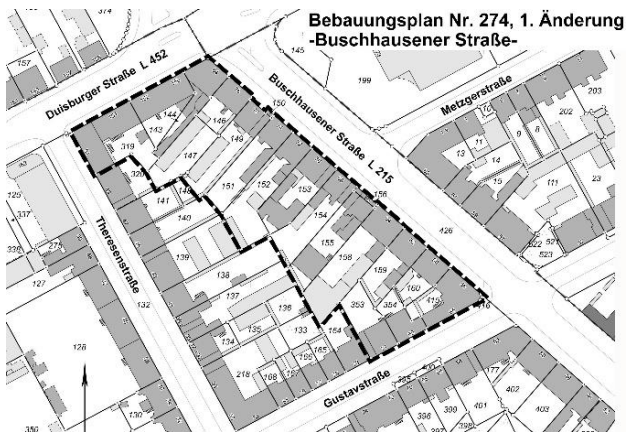
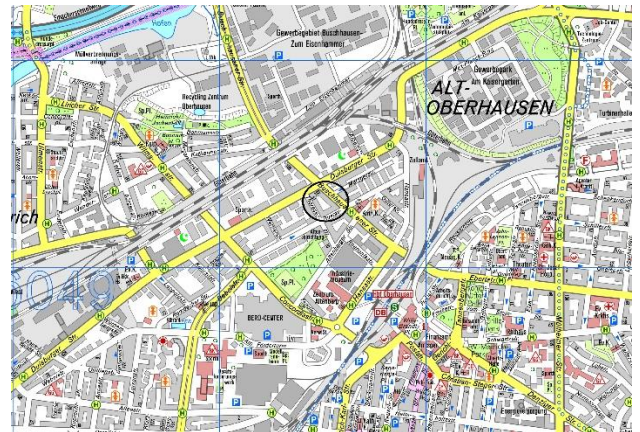
Bebauungsplan Nr. 714 -Völklinger Straße/Nürnberger Straße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	17.11.2014
• Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	23.05.2016 – 06.06.2016
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	25.05.2016
• Bürgerversammlung im Stadtteil Osterfeld:	31.05.2016
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Prüfung der Entwicklung ergänzender Nutzungen zu den Katholischen Kliniken Oberhausen; • Prüfung der Entwicklung von Wohnbauflächen; • Sicherung und Entwicklung von Spielplatzflächen; • Sicherung und Entwicklung von Grünflächen und Einzelbäumen; • Prüfung von Festsetzungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung.	
Einstellungsgründe:	
Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2014 haben sich die städtebaulichen Ziele der Entwicklung des Plangebietes verändert. Insbesondere wurde das geplante Bauvolumen und die geplante Flächenversiegelung einer Flächenentwicklung stetig verringert, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch eine durch die Mülheimer Wohnungsbau eG als Projektträgerin beabsichtigte Wohnbebauung im Bereich Vikariestraße/Westfälische Straße verfolgt wird. Die nunmehr geplante Versiegelungsbilanz des Vorhabens ist rechnerisch nahezu identisch mit der Flächenversiegelung, die durch die vorherige Hallenbadnutzung erreicht wurde. Die städtebauliche Figur und Dimensionierung der Neuplanung wurde in enger Abstimmung mit der Planungsverwaltung durch die Projektträgerin erarbeitet. In der Bezirksvertretung Osterfeld am 29.11.2022 wurde der aktuelle Planungsstand durch die Mülheimer Wohnungsbau eG den politischen Mandatsträgern vorgestellt. Zusätzlich wurde in der ersten Jahreshälfte 2023 auch eine öffentliche Informationsveranstaltung in den Räumlichkeiten des Stadtteilbüros Osterfeld von Seiten der Projektträgerin durchgeführt, in der sich die interessierte Öffentlichkeit über das Planvorhaben und den aktuellen Projektierungsstand informieren konnte. Insgesamt wird durch die Mülheimer Wohnungsbau eG als Projektträgerin nunmehr insbesondere durch das im Vergleich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in 2014 deutlich reduzierte Bauvolumen ein Vorhaben verfolgt, das planungsrechtlich in Anwendung der Planersatzvorschriften des § 34 BauGB positiv begleitet werden kann. Ein gesondertes Bebauungsplanverfahren ist damit städtebaulich nicht mehr i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und insgesamt entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2014 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2016 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

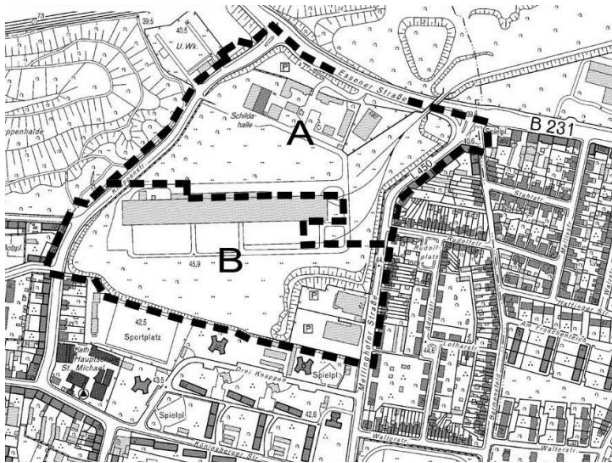
Anlage 2

Einstellungsvorschläge

Bezirksvertretung Alt-Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änd. -Buschhausener Straße- (§ 13 BauGB)PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:
• Einleitender Änderungsbeschluss: 25.09.2017
Damalige Hauptplanungsziele:
• Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Einzelhandel erotischer Artikel, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderer; • Anpassung der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse.
Einstellungsgründe:
Anlass für die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 274, 1. Änderung, war seinerzeit ein geplantes Vorhaben für ein Sportcafé und eine Wettannahmestelle. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 274, 1. Änderung, sollten im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten insgesamt, Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 274 aus dem Jahre 1992 schließt bereits Spielhallen aus. An der Buschhausener Straße 66 ist eine Spielhalle vorhanden, die Bestandsschutz genießt. Ansonsten sind keine Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen vorhanden oder momentan zu erwarten. Das Vorhaben für ein Sportcafé und eine Wettannahmestelle wurde in 2017 gemäß § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt und anschließend durch den Antragsteller nicht weiterverfolgt. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, ist auch eine Anpassung der Lärmschutzfestsetzung nicht zwingend erforderlich. Das Planverfahren ist somit entbehrlich. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 563 B -Knappenstraße/Mellinghofer Straße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss: 19.12.2005
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 23.05.2007 – 06.06.2007
- Bürgerversammlung im Stadtteil Alt-Oberhausen: 05.06.2007
- Beschluss über die Teilung des Verfahrensgebietes: 19.11.2007

Damalige Hauptplanungsziele:

Für den Gesamtbebauungsplan Nr. 563 wurden zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Hauptplanungsziele verfolgt, die für den Teilbereich B nicht weiter spezifiziert wurden:

- Neuordnung des Plangebietes im Sinne einer verbesserten städtebaulichen Integration in das Umfeld;
- Bereitstellung eines Flächenangebotes für nachfragegerechte gewerbliche Nutzungen im Norden sowie für nachfragegerechte Wohnformen im Osten und Süden des Plangebietes;
- Überplanung der ehem. Coil-Lagerhalle mit einer Grünfläche im Ausgleich und zugunsten neugeordneter Bauflächen;
- Integration der Planung des RVR-Radweges;
- Funktionale und freiräumliche Verzahnung des Plangebietes mit dem angrenzenden Umfeld durch Grünachsen und ein neues Straßen- und Wegenetz;
- Erhalt und Sicherung ökologisch wertvoller Grün- und Waldflächen in den Randbereichen des Plangebietes;
- Sicherung der verbliebenen Zechengebäude an der Essener Straße;
- Sicherung der Einzelhandelsbetriebe an der Mellinghofer Straße.

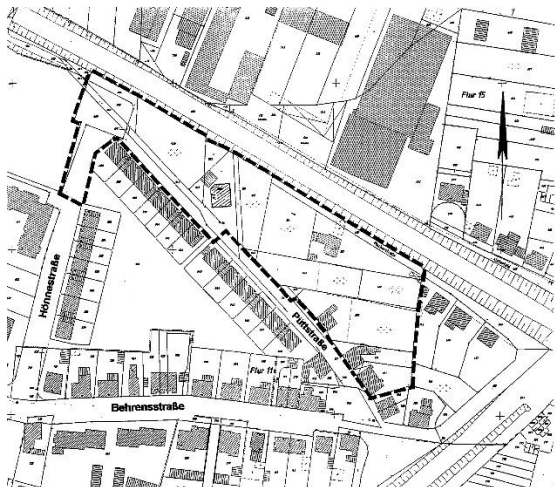
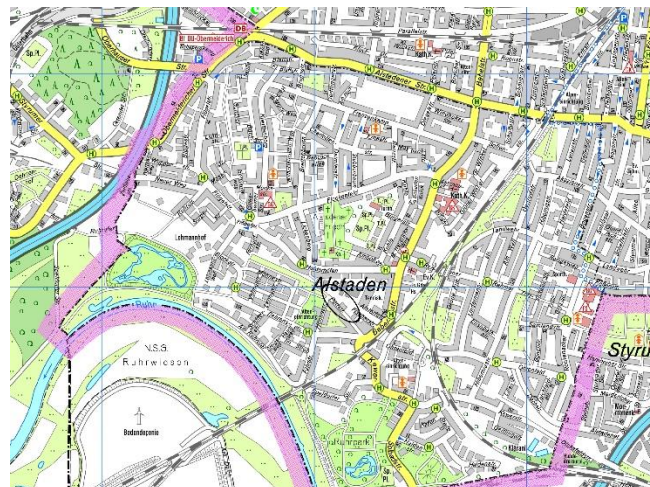
Der Teilbereich A ist am 02.05.2014 in Kraft getreten.

Einstellungsgründe:

Im Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 563 waren mittel- bis langfristig Wohnbauflächen angedacht. Eine ansprechende Wohnqualität in einem akzeptablen Wohnumfeld kann jedoch erst dann erreicht werden, wenn das Coil-Lager nicht mehr in Nutzung und zumindest in großen Teilen abgebrochen ist. Eine Aufgabe der Nutzung ist zurzeit nicht absehbar.

Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2005 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2007 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2007, 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden.

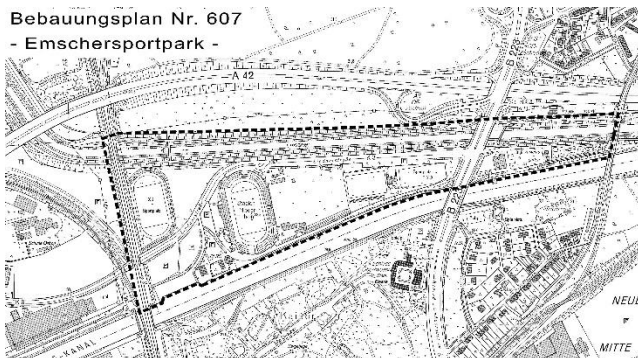
Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 598 -Püttstraße/Fischerstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	07.05.2007
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Bedarfsgerechte Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen; • Prüfung der Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ggf. auch Altenwohnen unter Berücksichtigung des umgebenden Siedlungsscharakters; • Anbindung an die historische Fußwegebeziehung Püttstraße/Heiderhöfen.	
Einstellungsgründe:	
Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 137 C vom 04.05.1990. Dieser setzt überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen offenen Bauweise fest. Im nördlichen Bereich ist eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen. Eine Bebauung der eigentlich entbehrlichen Parkplatzfläche ist nicht möglich, da innerhalb des Grundstücks eine größere Wasserleitung der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH verläuft. Im Übrigen sollen die Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplans Nr. 137 C bestehen bleiben. Insofern besteht kein weiteres Planungserfordernis. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2007 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2007, 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Bauge-suchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 607 -Emschersportpark-Plangebietsabgrenzung

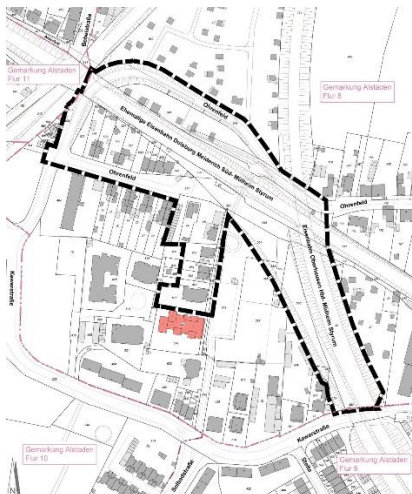
Bebauungsplan Nr. 607
- Emschersportpark -

Lage im StadtgebietAktuelles Luftbild

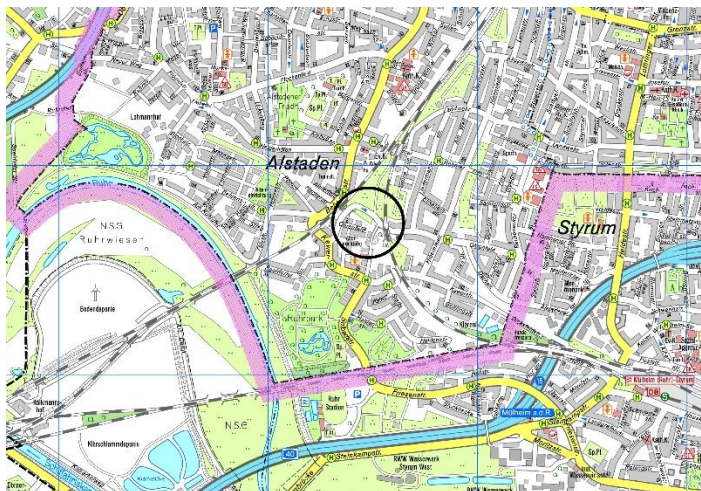
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	17.12.2007
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Schaffung des Planungsrechts zur Realisierung der Weiterentwicklung des Emschersportparks für die Themenbereiche Ökologie, Sport, Freizeit, Bildung, Gesundheit und Verwaltung zu einem Ankerprojekt des Emscher-Landschaftsparks mit überregionaler Bedeutung.	
Einstellungsgründe:	
Die Emscherinsel ist Bestandteil des Planungsraumes des Masterplans Neue Mitte (Update), den der Rat der Stadt am 16.05.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Sie ist dabei im Wesentlichen inhaltlich in den in die planerischen Konzeptaussagen zu den Themen „Freiraum“ und „Freiraumvernetzung“ eingebunden (vgl. Drucksache Nr.: B/17/1980-01). Darüber hinaus ist die Emscherinsel Bestandteil des am 15.11.2021 durch den Rat der Stadt geändert beschlossenen Antrages der CDU-Fraktion gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates zur Erweiterung des Planungsprozesses in den Stufen 2 (Entwurfsphase) und 3 (Ergebnisphase) zum Masterplan Neue Mitte um die Idee eines Central Parks in Oberhausen (vgl. Drucksache Nr. A/17/1007-01). Mit den durch die vorgenannten aktuellen politischen Beschlusslagen artikulierten Zielsetzungen und verwaltungsseitigen Prüfaufträgen stimmen die Hauptplanungsziele des Bebauungsplanverfahrens Nr. 607 – Emschersportpark – nicht mehr überein. Darüber hinaus prüft die Verwaltung, inwieweit für die weitere Planung und Qualifizierung eines „Central-Parks“ überhaupt die städtebauliche Erforderlichkeit der Aufstellung eines auf diese Planungsziele abstellenden Bebauungsplans gegeben ist. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2007 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 618 B -Kewerstraße/Ohrenfeld-

Plangebietsabgrenzung



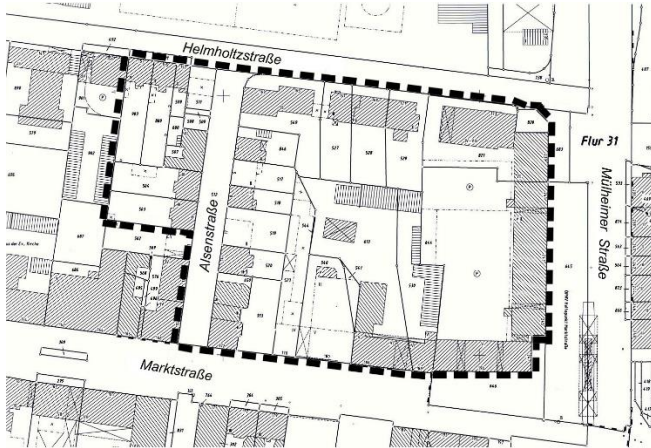
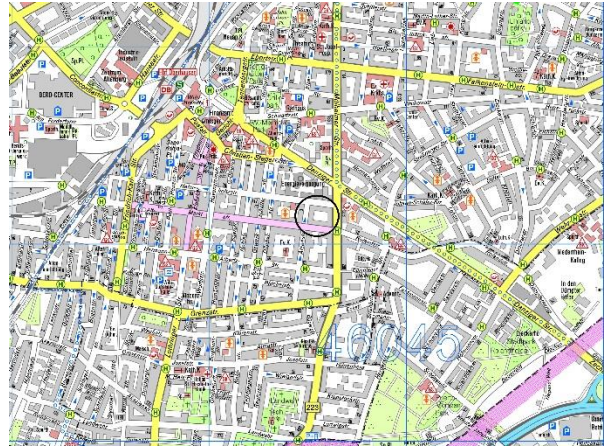
Lage im Stadtgebiet



Aktuelles Luftbild



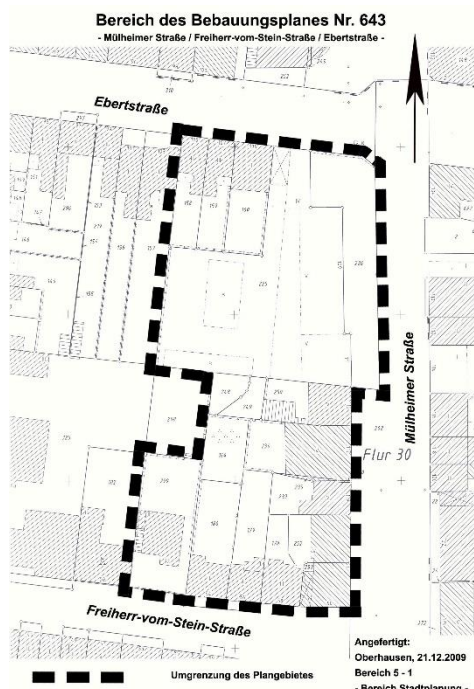
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 23.06.2008
Damalige Hauptplanungsziele:
Für den Gesamtbebauungsplan Nr. 618 wurden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Hauptplanungsziele verfolgt, die für den Teilbereich B noch nicht weiter spezifiziert wurden: • Sicherung des Styrumer Pfad II als regionaler Fuß- und Radweg; • Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer Pfad II; • Prüfung der Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung; • Entwicklung eines Grün- und Spielbereichs zur Nah- und Feierabenderholung im Bereich der ehemaligen Bahnanlage.
Einstellungsgründe:
Die im Bereich des Bebauungsplanverfahrens liegenden Bahnflächen sind als solche gewidmet und werden zum Teil noch entsprechend genutzt (Linie S 3 Oberhausen Hbf - Hattingen (Ruhr) und RE 49 Wesel - Wuppertal Hbf), wodurch die Stadt Oberhausen für diese Flächen keine Planungshoheit besitzt. Zurzeit finden in Deutschland verstärkt Überlegungen statt auch stillgelegte Bahntrassen ggf. wieder zu reaktivieren. Insofern lehnt die Deutsche Bahn AG die Veräußerung solcher Flächen momentan ab. Da diese Flächen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen werden und weil die übrigen Teilbereiche des Plangebietes bereits bebaut sind bzw. als Kleingärten genutzt werden, besteht kein weiteres Planungserfordernis. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2008 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses bzw. der bereits durchgeführten Verfahrensschritte keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Sollte sich eine Flächenverfügbarkeit abzeichnen, könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 641 -Marktstraße/Helmholtzstraße/Mülheimer Straße- (§ 13 BauGB)PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

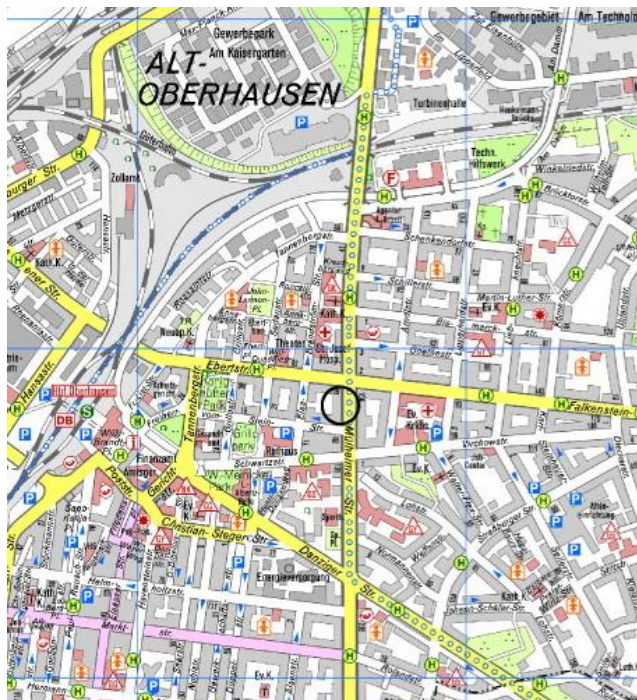
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	23.11.2009
• Beschluss über die Präzisierung eines Hauptplanungsziels:	15.09.2014
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Entwicklung von Kern-, Misch- und Wohngebieten; • Maßgabe für das Wohnen in Kerngebieten; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.	
Einstellungsgründe:	
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 641 war seinerzeit eine mündliche Anfrage bei der Planungsverwaltung, welche zum Ziel hatte, Dienstleistungen bzw. Artikel aus dem Erotikbereich und außerdem Filmvorführungen mit pornographischen Inhalten im Plangebiet anbieten zu können. Ein Nutzungsänderungsantrag oder eine Bauvoranfrage wurde jedoch nie eingereicht. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 641 ist auch eingeleitet worden, um das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. Spielhallen und Wettannahmestellen zu steuern. Im Plangebiet befinden sich bereits eine Spielhalle (Helmholtzstraße 173) und eine Wettvermittlungsstelle (Marktstraße 186). Das Heinrich-Heine-Gymnasium liegt in einer Entfernung von ca. 290 m - 390 m Luftlinie. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2009 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugebieten nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für den westlichen Teil des Verfahrensgebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien) und für den östlichen Teil die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 142/I vom 21.06.1982 (Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 643 -Mülheimer Straße/Freiherr-vom-Stein-Straße/Ebertstraße-

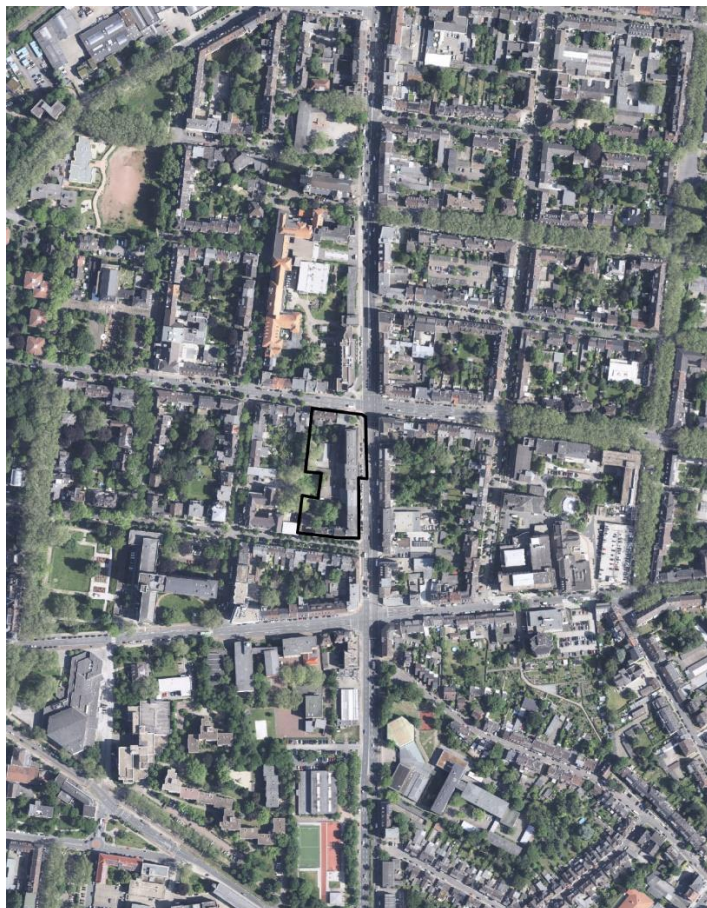
Plangebietsabgrenzung



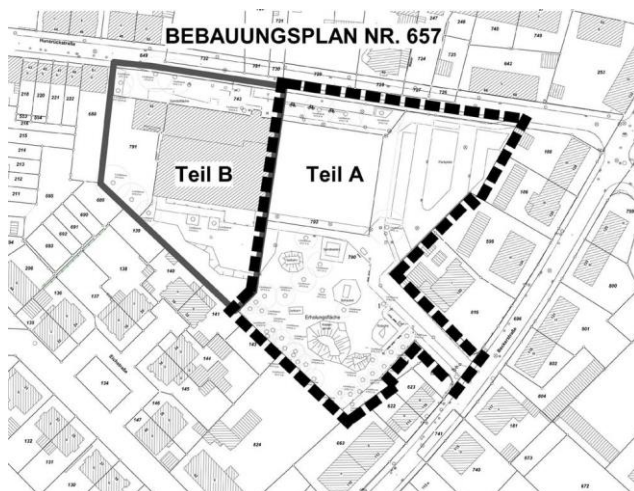
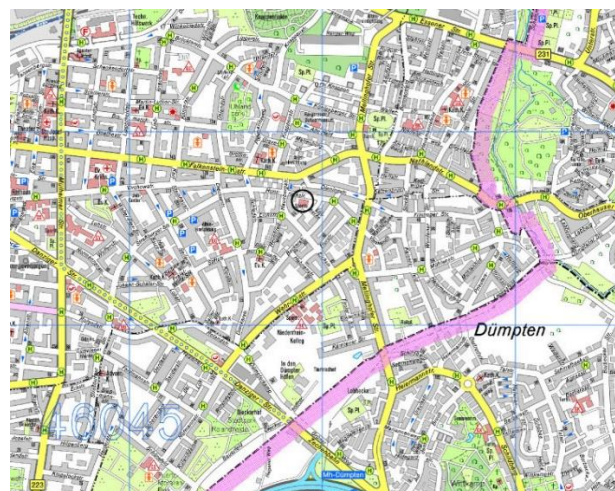
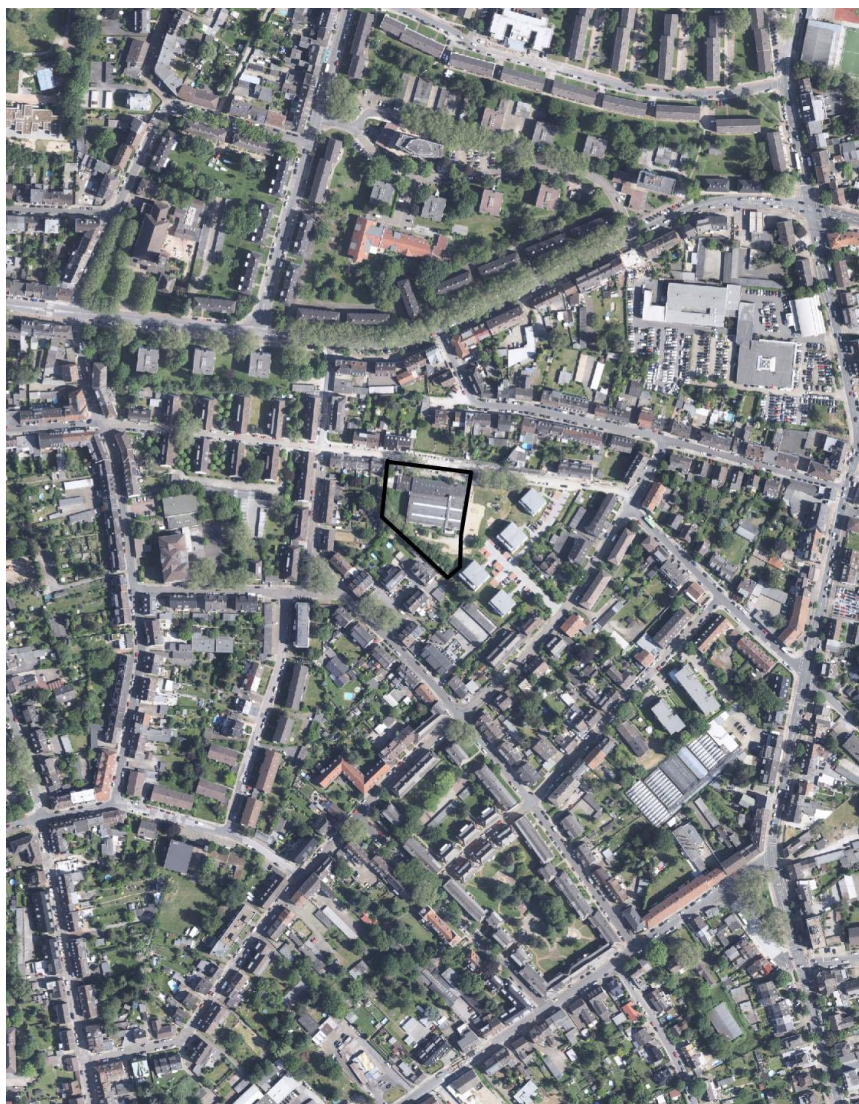
Lage im Stadtgebiet



Aktuelles Luftbild



Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	08.02.2010
• Beschluss über die Präzisierung eines Hauptplanungsziels:	15.09.2014
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Entwicklung eines Mischgebietes; • Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Teil des Nahversorgungszentrums Marienkirche; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.	
Einstellungsgründe:	
Das Bebauungsplanverfahren Nr. 643 ist eingeleitet worden, um das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. Spielhallen sowie Wettannahmestellen zu steuern. Im Plangebiet befindet sich bereits eine Spielhalle (Mülheimer Straße 111). Die Fasia-Jansen-Gesamtschule liegt in einer Entfernung von ca. 110 m - 250 m Luftlinie und das Heinrich-Heine-Gymnasium in einer Entfernung von ca. 170 m - 320 m Luftlinie. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2009 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugebieten nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das südwestliche Grundstück des Verfahrensgebietes gilt weiterhin der seit dem Jahre 1950 rechtskräftige Durchführungsplan Nr. 3 (festgesetzte Fluchtlinie) und für den übrigen Teil die Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 15 vom 04.07.1961 (C-Gebiet = gemischtes Wohngebiet). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 657 B -Hunsrückstraße/Beckerstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss: 13.12.2010
- Anschreiben zur Beteiligung der Behörden: 09.09.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 09.09.2013 - 23.09.2013
- Bürgerversammlung im Stadtteil Alt-Oberhausen: 10.09.2013
- Beschluss über die Teilung des Bebauungsplans: 09.02.2015

Damalige Hauptplanungsziele:

Für den Gesamtbebauungsplan Nr. 657 wurden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Hauptplanungsziele verfolgt, die für den Teilbereich B noch nicht weiter spezifiziert wurden:

- Entwicklung eines reinen Wohngebietes;
- Entwicklung von Grünflächen.

Der Teilbereich A ist am 16.11.2015 in Kraft getreten.

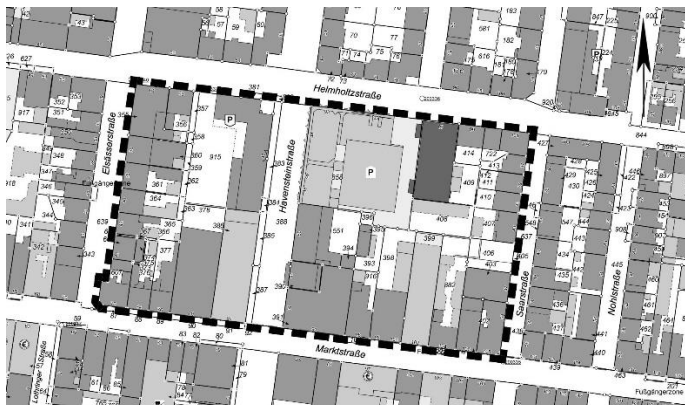
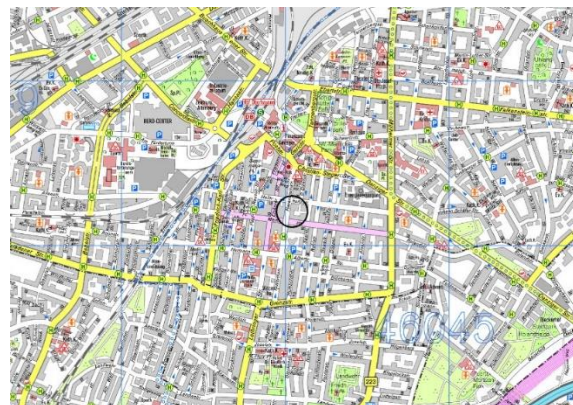
Einstellungsgründe:

Die im Verfahrensgebiet vorhandene Sporthalle Ost wird weiterhin genutzt und ist u.a. Heimatstädte der New Basket Oberhausen e.V. Eine Aufgabe der Halle ist nicht absehbar. Insofern besteht kein weiteres Planungserfordernis.

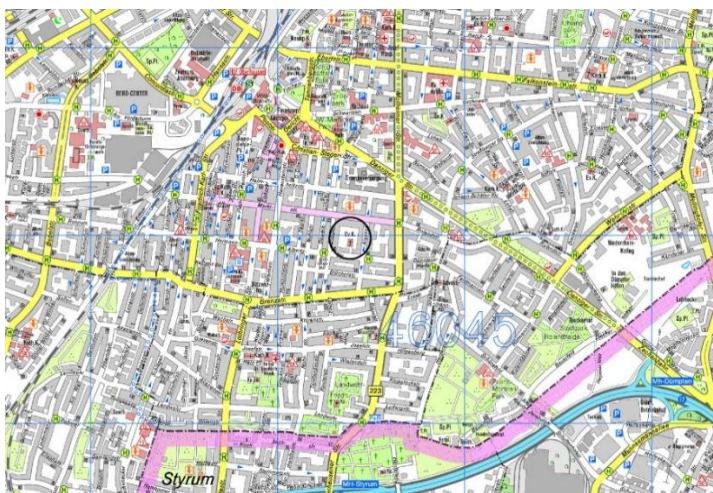
Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2010 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2015 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses bzw. der bereits durchgeführten Verfahrensschritte keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden.

Nach Einstellung des Verfahrens gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 vom 30.04.1975. Dieser setzt für das Plangebiet ein Baugrundstück für Gemeinbedarf (Sportzentrum Oberhausen-Ost), ein Pflanzgebot und Verkehrsflächen fest.

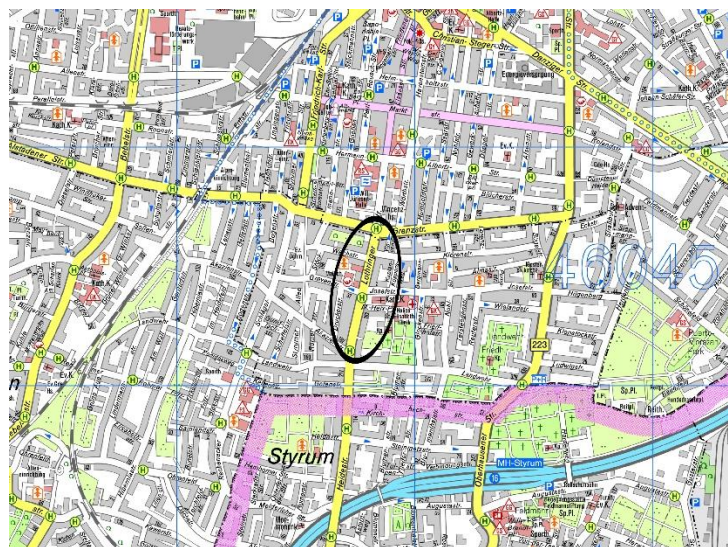
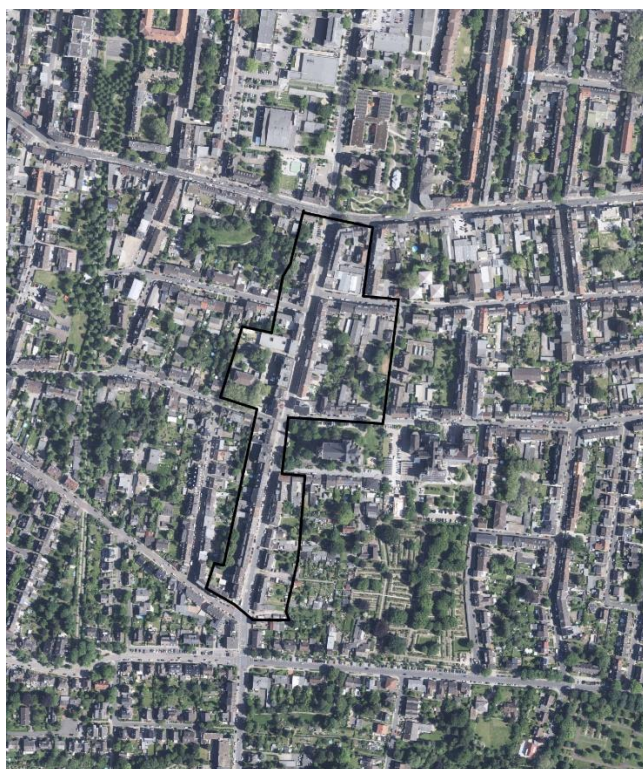
Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 671 -Havensteinstraße/Helmholtzstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 26.07.2011
Damalige Hauptplanungsziele:
• Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen eines Kerngebietes; • Maßgabe für Wohnnutzungen im Kerngebiet; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.
Einstellungsgründe:
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 671 war seinerzeit ein Bauantrag zur Erweiterung einer Spielhalle. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 671 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros) und ähnliches gesteuert werden. Im Plangebiet befinden sich bereits Spielhallen (Helmholtzstraße 95 und Havensteinstraße 50) sowie Wettvermittlungsstellen (Helmholtzstraße 64 und 95). Das Elsa-Brändström-Gymnasium liegt in einer Entfernung von ca. 110 m - 250 m Luftlinie, die Brüder-Grimm-Schule in einer Entfernung von ca. 100 m - 280 m Luftlinie und die Anne-Frank-Realschule in einer Entfernung von ca. 220 m - 400 m Luftlinie. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2011 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Bauge-suchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten am östlichen und westlichen Rand weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien) und im mittleren Teil der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änd., vom 18.11.1968 (Kerngebiete und Baugrundstück für den Gemeinbedarf -Schutzraum-). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 677 -Düppelstraße/Marktstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	13.02.2012
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung eines Kerngebietes an der Marktstraße mit Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet; • Sicherung privater Grünflächen im Blockinnenbereich; • Festsetzung eines Mischgebietes an der Hermann-Albertz-Straße; • Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Alsenstraße; • Prüfung der Umsetzung der Planungsziele für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.	
Einstellungsgründe:	
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 677 war seinerzeit ein Bauantrag zur Erweiterung einer Spielhalle. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 677 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros) und ähnliches gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zurzeit keinerlei Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen mehr. Unmittelbar angrenzend an der Alsenstraße 18/Marktstraße 175 wird eine Spielhalle betrieben. Ein Kinder- und Jugendheim (Gerhard-Tersteegen-Haus, Hermann-Albertz-Straße 227-229) des ev. Vereins für Kinder- und Jugendhilfe eG liegt in einer Entfernung von ca. 100 m - 340 m Luftlinie. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2012 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien). Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 683 -Lothringer Straße/Josefstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

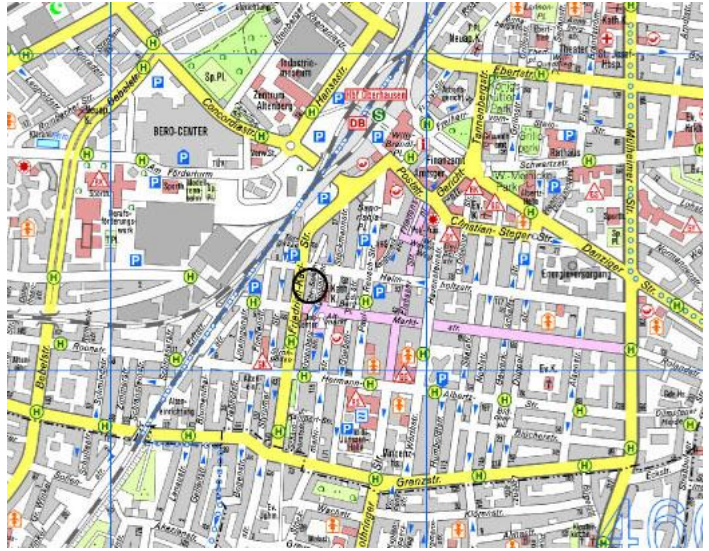
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 25.06.2012
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung eines Mischgebietes; • Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Planbereich; • Überprüfung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes für das Nahversorgungszentrum Styrum; • Ausschluss von Nutzungen mit negativen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.
Einstellungsgründe:
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 683 war seinerzeit ein Nutzungsänderungsantrag für eine Gaststätte in ein Wettbüro. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 683 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros) und ähnliches gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zurzeit eine Wettvermittlungsstelle (Lothringer Straße 116) und eine Spielhalle (Lothringer Straße 140). Die Anne-Frank-Realschule liegt nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 70 m - 570 m Luftlinie. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Der südliche Teil der Lothringer Straße stellt sich als Allgemeines Wohngebiet dar, in welchem Spielhallen und Wettbüros ohnehin nicht zulässig wären. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2012 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben richtet sich im gesamten Plangebiet nach der Umgebungsbebauung § 34 BauGB. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 688 -Friedrich-Karl-Straße/Christoph-Schlingensief-Strasse-

Plangebietsabgrenzung



Lage im Stadtgebiet



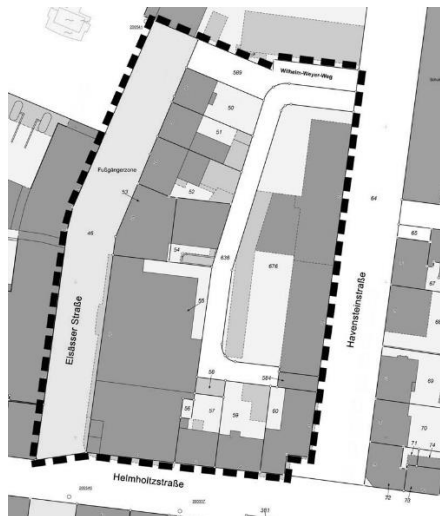
Aktuelles Luftbild



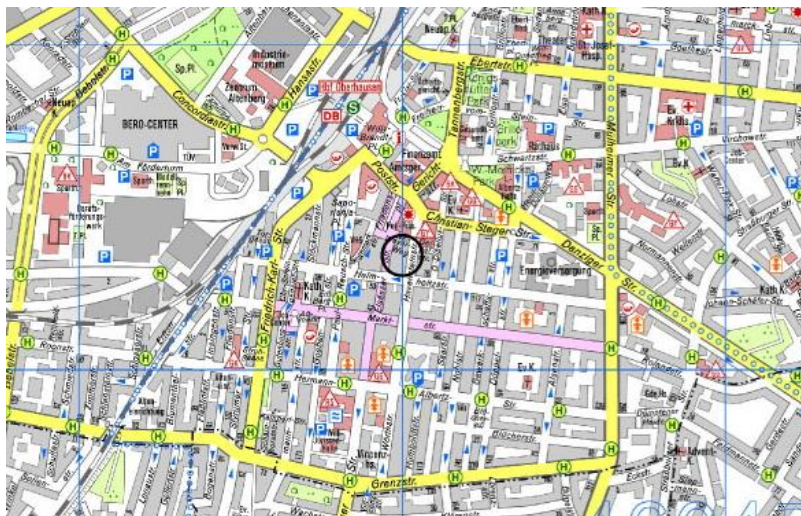
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	04.02.2013
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	06.03.2017
• Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	08.03.2017 - 22.03.2017
Damalige Hauptplanungsziele:	
Mit dem Bebauungsplan Nr. 688 wurden zuletzt folgende Hauptplanungsziele verfolgt:	
• Festsetzung von Mischgebieten; • Prüfung der Umsetzung der Planungsziele für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.	
Einstellungsgründe:	
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 688 war seinerzeit ein geplantes Vorhaben für Wettannahmen. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 688 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros) und ähnliches gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zurzeit keine Wettvermittlungsstellen oder Spielhallen. Im näheren Umfeld des Plangebietes werden an der Friedrich-Karl-Straße 49 eine Spielhalle und an der Marktstraße 18 ein Wettbüro betrieben. Die Anne-Frank-Realschule liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 280 m - 370 m Luftlinie. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2013 bzw. nach dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2017 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien). Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 694 -Elsässer Straße/Wilhelm-Weyer-Weg-

Plangebietsabgrenzung



Lage im Stadtgebiet



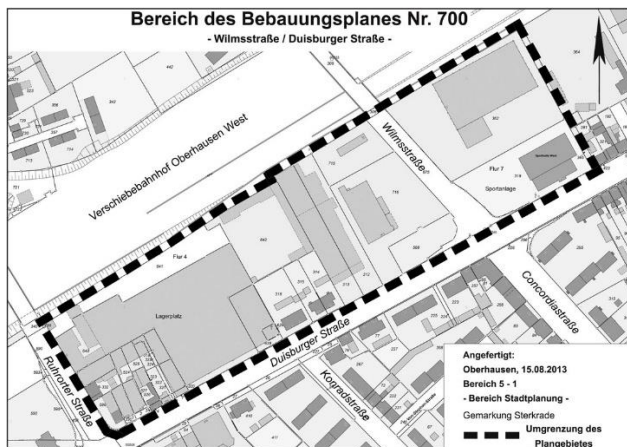
Aktuelles Luftbild



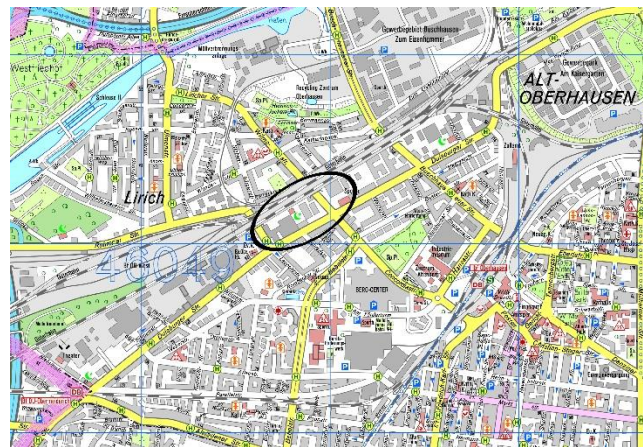
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 18.03.2013
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung eines Mischgebietes an der Elsässer Straße; • Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Havensteinstraße; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.
Einstellungsgründe:
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 694 war seinerzeit ein geplantes Vorhaben für ein Internetcafé mit Wettbüro. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 694 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros) und ähnliches gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zurzeit keine Wettvermittlungsstellen oder Spielhallen. Im näheren Umfeld des Plangebietes werden an der Helmholtzstraße 95 eine Spielhalle sowie eine Wettvermittlungsstelle und an der Helmholtzstraße 64 ebenfalls eine Wettvermittlungsstelle betrieben. Das Elsa-Brändström-Gymnasium liegt in einer Entfernung von ca. 20 m - 140 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2013 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien). Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 700 -Wilmsstraße/Duisburger Straße- (§ 9 Abs. 2a + b BauGB)

Plangebietsabgrenzung



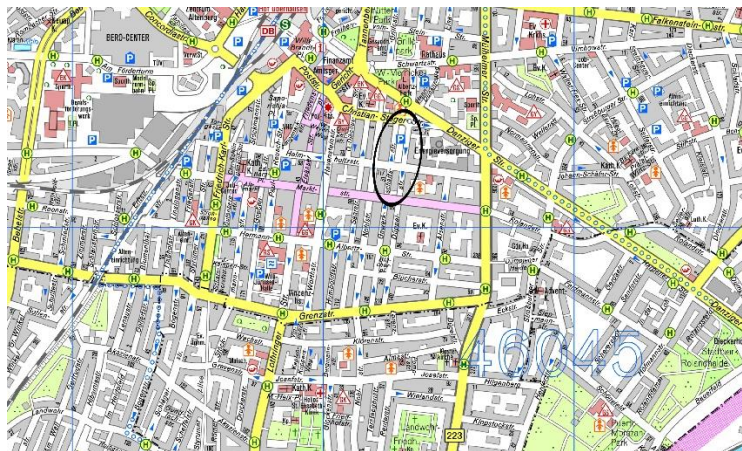
Lage im Stadtgebiet



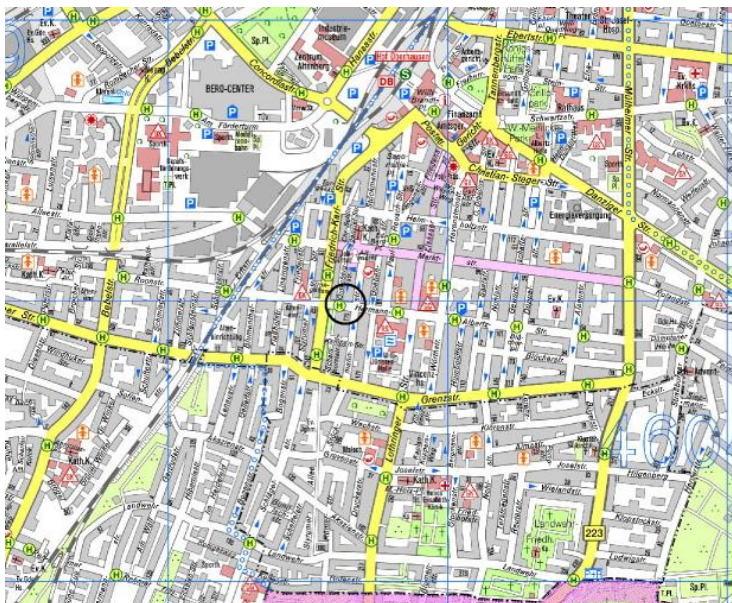
Aktuelles Luftbild



Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	11.11.2013
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere des Nebenzentrums Bero-Center; • Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes; • Ausschluss von Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, die zur Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Anlagen (z. B. Kirche, Kinder- und Jugendeinrichtung) führen.	
Einstellungsgründe:	
Nach dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept von Juni 2022 liegt das Verfahrensgebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ca. 400 m vom zentralen Versorgungsbereich „Bero-Center“ entfernt. Anlass für die damalige Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 700 war eine Bauvoranfrage aus 2013 für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.750 m² östlich der Wilmsstraße. Dieser Bereich wird weiterhin durch den Gartenmarkt „Teiking“ und den Möbelmarkt „Seats and Sofas“ genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Discounter (Lidl). Etwaige Veränderungen des Einzelhandels wären zunächst auf der Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes zu prüfen. Es besteht derzeit kein Planungserfordernis mehr. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2013 ist das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 707 -Gewerkschaftsstraße/Düppelstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 11.07.2014
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung von Kerngebieten und Mischgebieten; • Qualifizierung von Freiräumen als Grünflächen; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.
Einstellungsgründe:
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 707 war seinerzeit ein Nutzungsänderungsantrag für ein Wettbüro. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 707 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Außerdem sollte die Freiraumnutzung im nördlichen Plangebiet (vorhandener Parkplatz) sowohl der bisherigen Nutzung gerecht werden als auch einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Parkstadt Oberhausen - z.B. durch Maßgaben für die Durchgrünung von Parkplatzflächen - leisten. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zurzeit eine Wettvermittlungsstelle (Gewerkschaftsstraße 54a). Das Elsa-Brändström-Gymnasium liegt in einer Entfernung von ca. 180 m - 320 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Eine intensivere Durchgrünung der Parkplatzfläche könnte auch auf der Basis des derzeit gültigen Durchführungsplans Nr. 3 vorgenommen werden. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 707 ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2014 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten im nördlichen Teil weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien und Grünfläche mit Freiflächengrenzen) und im südlichen Teil die Festsetzungen des seit dem Jahre 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3, 11. Änderung, (Kerngebiet und öffentliche Parkfläche). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 708 -Friedrich-Karl-Straße/Stöckmannstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

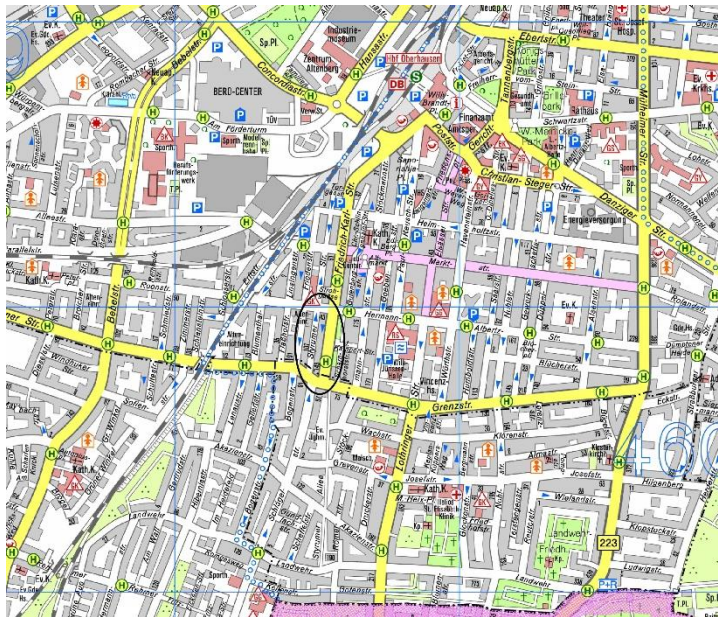
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	15.09.2014
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	16.03.2016
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	04.04.2016 - 18.04.2016
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung von Mischgebieten, Wohngebieten; • Entwicklung und Sicherung hochwertiger Wohnlagen; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.	
Einstellungsgründe:	
Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 708 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Die Baublöcke im Plangebiet stellen sich ausnahmslos als Reine oder Allgemeine Wohngebiete dar. Die vorgenannten schädlichen Nutzungen wären in diesen Gebieten weitgehend nicht zulässig. Die Anne-Frank-Realschule liegt in einer Entfernung von ca. 75 m - 180 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 708 ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2014 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2016 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien) und im nordöstlichen Teil die Festsetzung des seit dem Jahre 1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 400 (Ausschluss von Spielhallen). Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 709 -Hermann-Albertz-Straße/Grenzstraße-

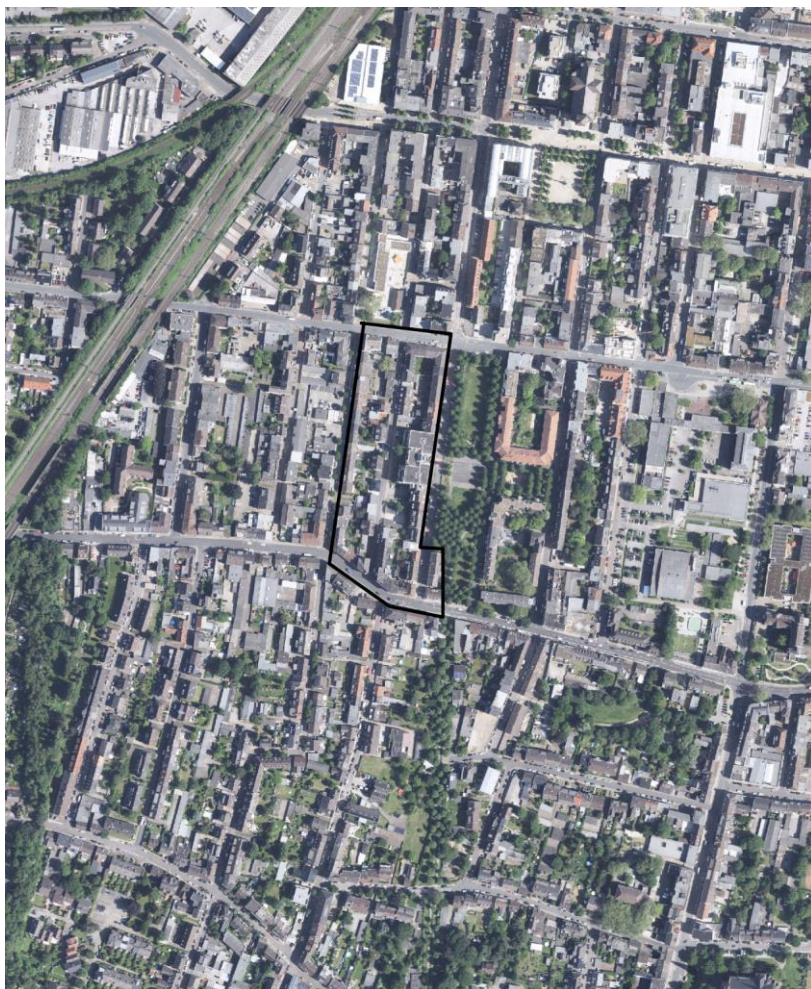
Plangebietsabgrenzung



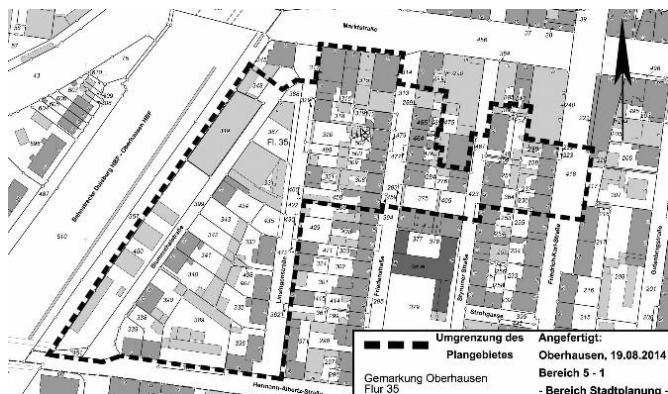
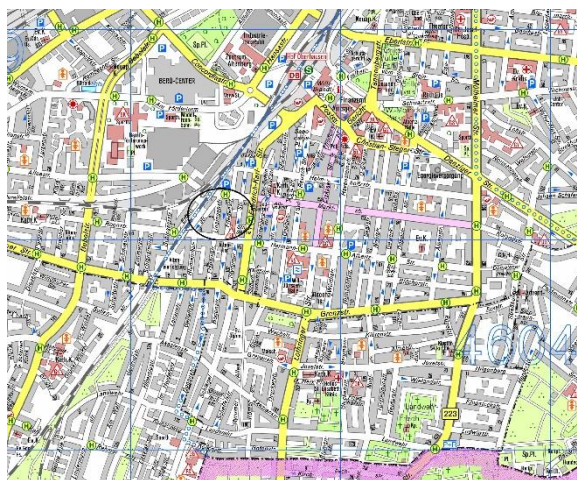
Lage im Stadtgebiet



Aktuelles Luftbild



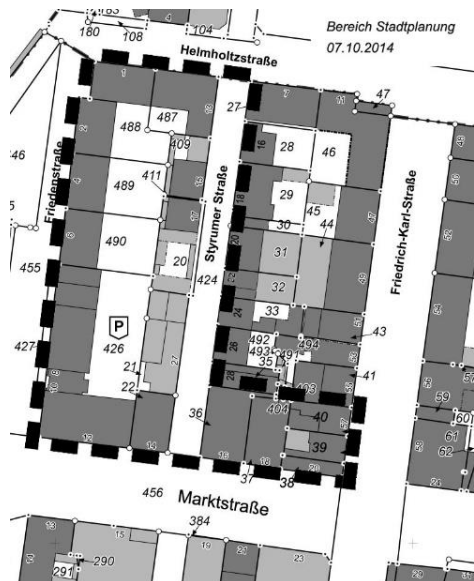
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 15.09.2014
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten; • Regelung des Bestandsschutzes gewerblicher Nutzungen; • Ausschluss oder Maßgaben für den Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
Einstellungsgründe:
Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 709 sollten im Wesentlichen das Hinzutreten von Wettannahmestellen gesteuert und die vorhandenen Nicht-Wohnnutzungen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit geprüft sowie der Bestandsschutz geregelt werden. Die im Plangebiet vereinzelt in den Erdgeschosszonen vorhandenen und genehmigten Betriebe sind allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig oder genießen Bestandsschutz. An der Hermann-Albertz-Straße 35 befindet sich bereits eine Wettvermittlungsstelle. Die Anne-Frank-Realschule liegt in einer Entfernung von ca. 190 m - 280 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 13 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Wettvermittlungsstellen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 709 ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2014 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für den westlichen Teil des Plangebietes gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien) und im östlichen Teil die Festsetzungen des seit dem Jahre 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 176 A (Besondere Wohngebiete). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 710 -Hermann-Albertz-Straße/Marktstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

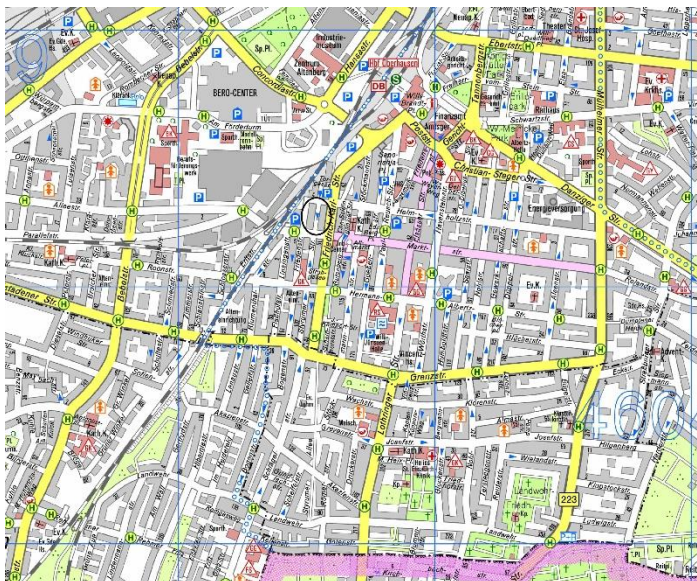
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 15.09.2014
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung von Gewerbegebieten; • Festsetzung von Wohngebieten und Mischgebieten; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes.
Einstellungsgründe:
Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 710 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zurzeit keine Wettvermittlungsstellen oder Spielhallen. Im näheren Umfeld des Plangebietes werden an der Marktstraße 12 eine Spielhalle und eine Wettvermittlungsstelle betrieben. Die Sankt-Martin-Grundschule liegt in einer Entfernung von ca. 10 m - 180 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 710 ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2014 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien) und des seit dem Jahre 1991 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 256 (Kern- und Mischgebiet). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 713 -Marktstraße/Friedenstraße-

Plangebietsabgrenzung



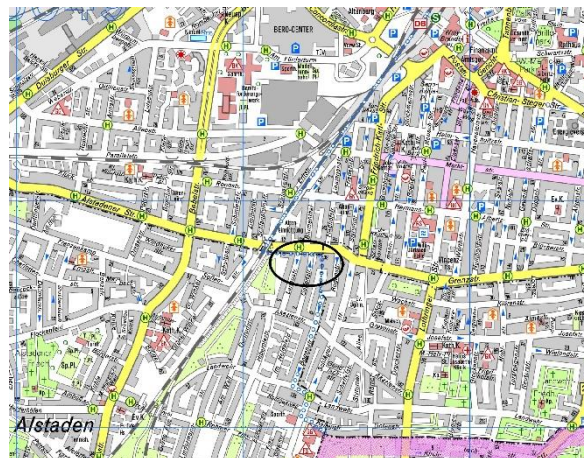
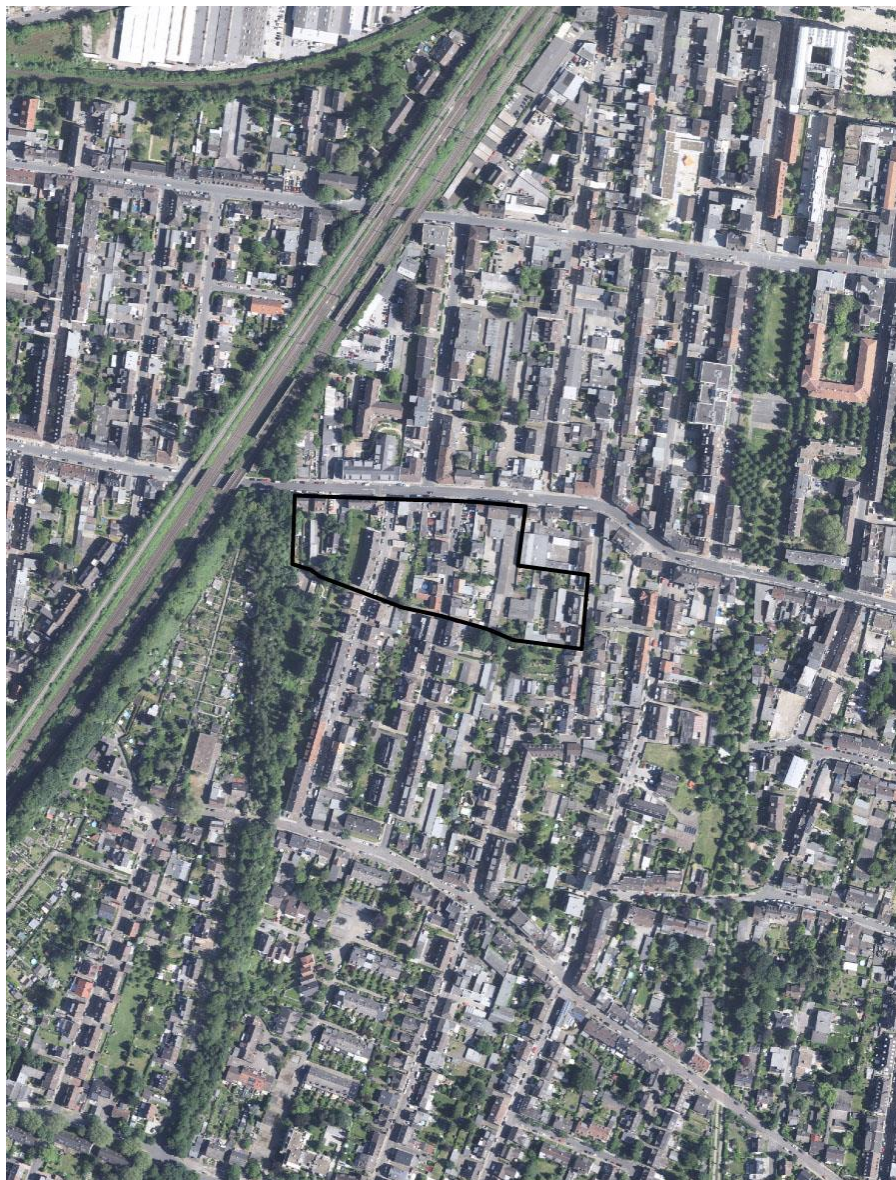
Lage im Stadtgebiet



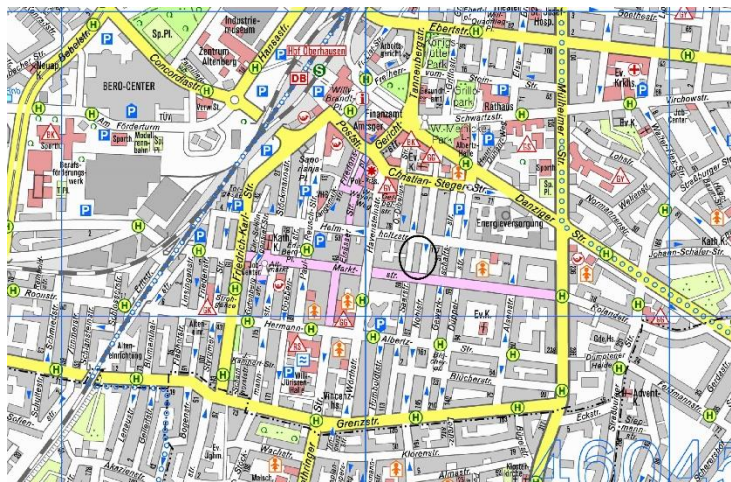
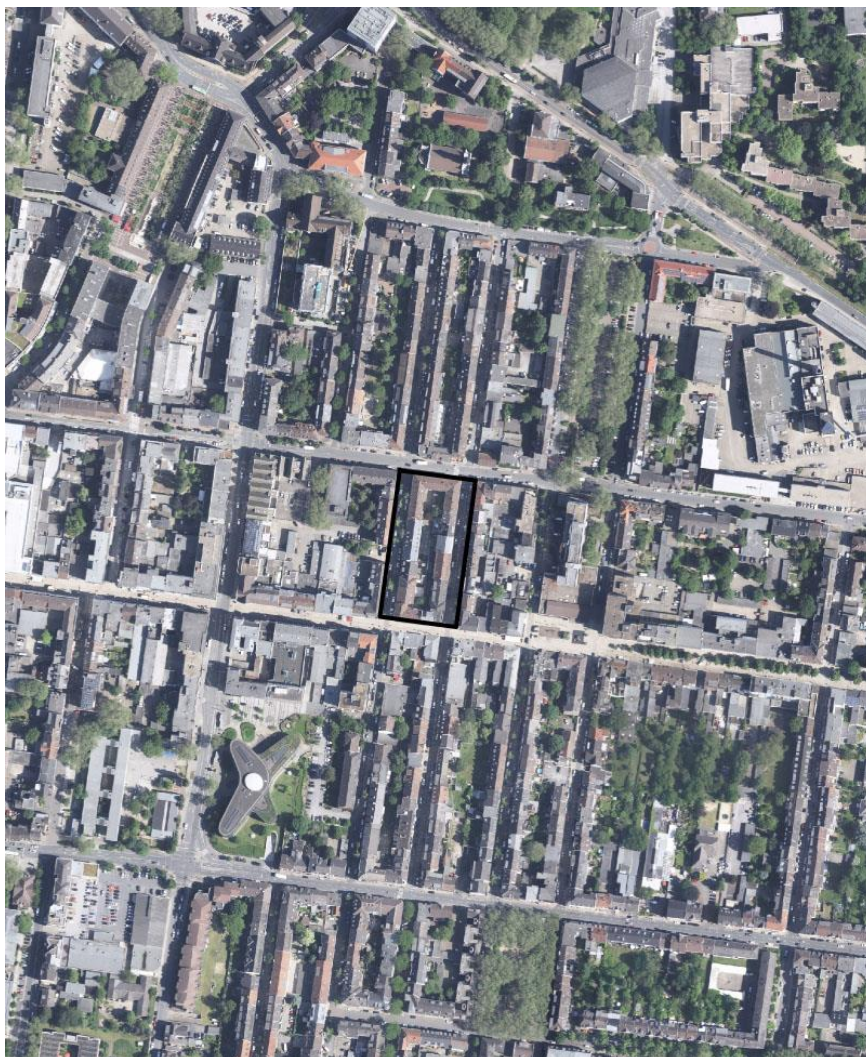
Aktuelles Luftbild



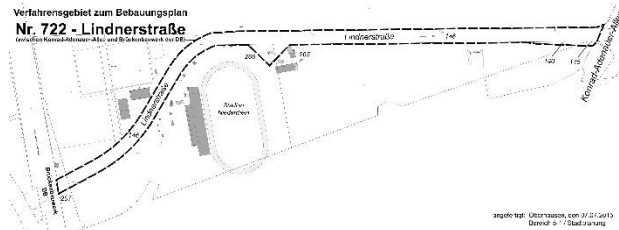
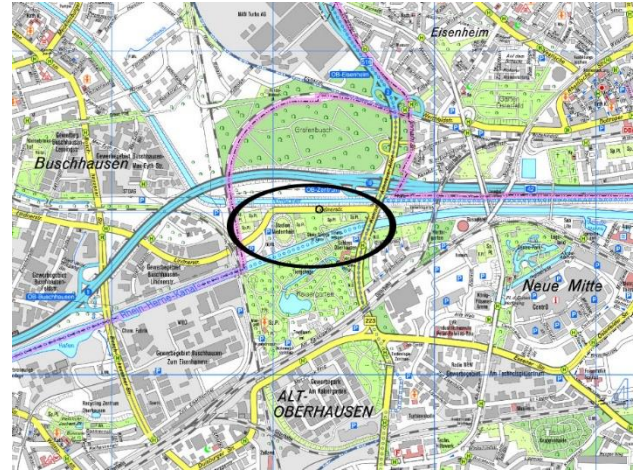
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 17.11.2014
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung von Wohngebieten und Mischgebieten; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes.
Einstellungsgründe:
Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 713 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der Marktstraße 12 ein Wettbüro und eine Spielhalle. Im näheren Umfeld des Plangebietes wird an der Friedrich-Karl-Straße 49 eine weitere Spielhalle betrieben. Die Sankt-Martin-Grundschule liegt in einer Entfernung von ca. 120 m - 230 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 713 ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2014 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1955 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3, 1. Änderung, (Fluchtlinien und C-Gebiete = gemischte Wohngebiete). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 717 -Grenzstraße/Lenastraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

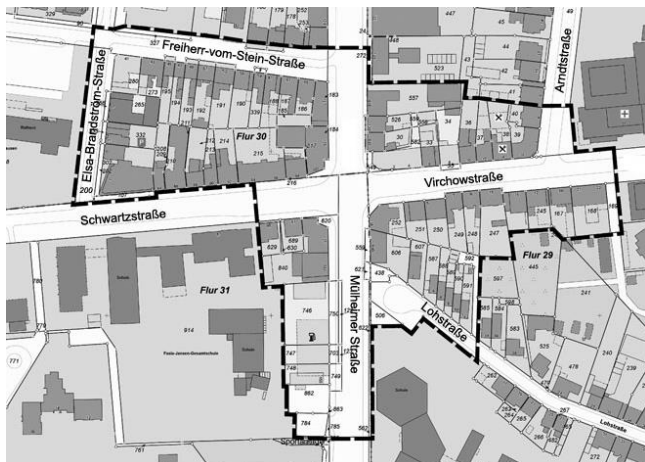
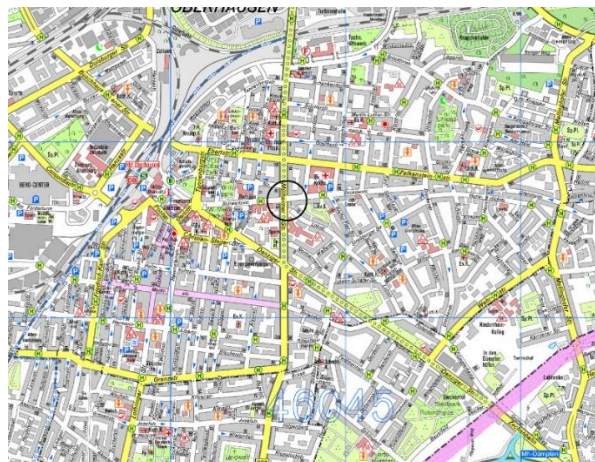
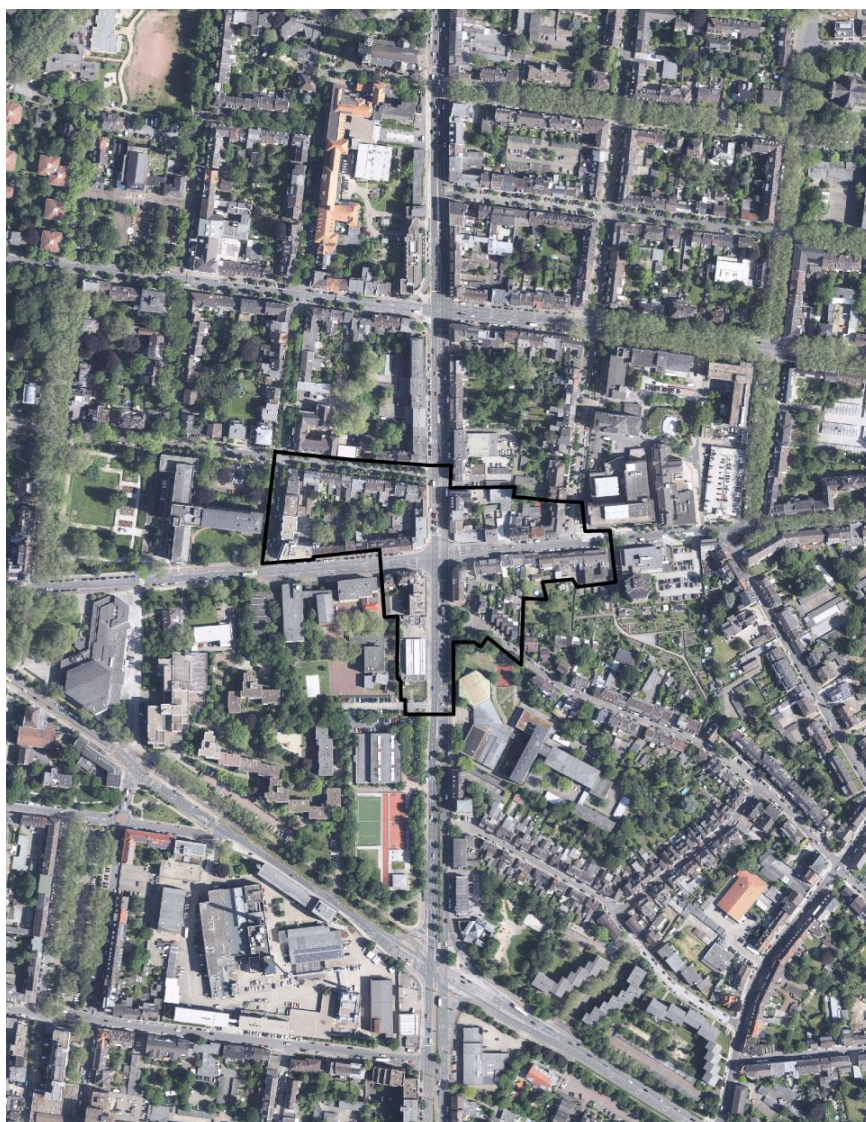
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	15.12.2014
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung von Wohngebieten und Mischgebieten, • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes.	
Einstellungsgründe:	
Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 717 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Grenzstraße 27 eine Spielhalle. Das Plangebiet ist derzeit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen und stellt sich insbesondere in der Bogenstraße, Gellertstraße und Lenaustraße weitgehend als Reines Wohngebiet dar. Die vorgenannten Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wären in Reinen Wohngebieten unzulässig. Lediglich bei kleineren Teilbereichen entlang der Grenzstraße handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete. Gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) müssen Spielhallen untereinander einen Mindestabstand von 350 m Luftlinie einhalten. Weitere Spielhallen sind entlang der Grenzstraße im Plangebiet deshalb nicht zu befürchten. Da derzeit auch keine Anfragen für andere Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen vorliegen, besteht kein weiterer Planungsbedarf. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2014 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 720 -Nohlstraße/Marktstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

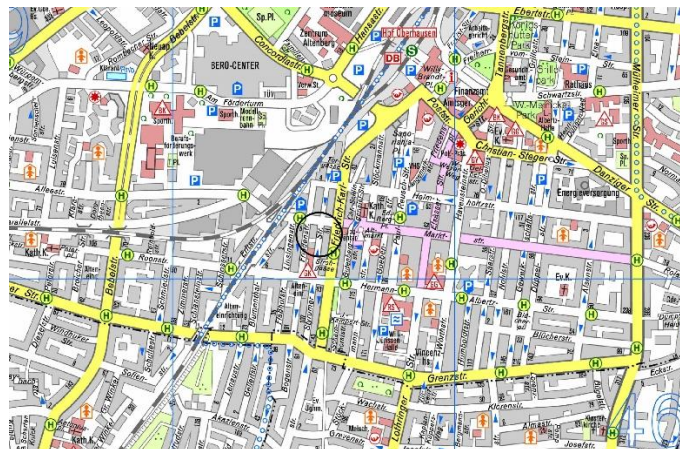
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 26.09.2016
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung eines Mischgebietes; • Festsetzung eines Wohngebietes; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes.
Einstellungsgründe:
Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 720 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 720 war ein angefragtes Vorhaben für ein Wettbüro oder eine Wettannahmestelle an der Marktstraße. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen. Im näheren Umfeld des Plangebietes werden an der Helmholtzstraße 95 eine Spielhalle und eine Wettvermittlungsstelle betrieben. Das Elsa-Brändström-Gymnasium liegt in einer Entfernung von ca. 130 m - 250 m Luftlinie und die Brüder Grimm-Schule in einer Entfernung von ca. 190 m - 300 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 720 ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2016 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 722 -Lindnerstraße (zw. Konrad-Adenauer-Allee u. DB-Brücke)-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

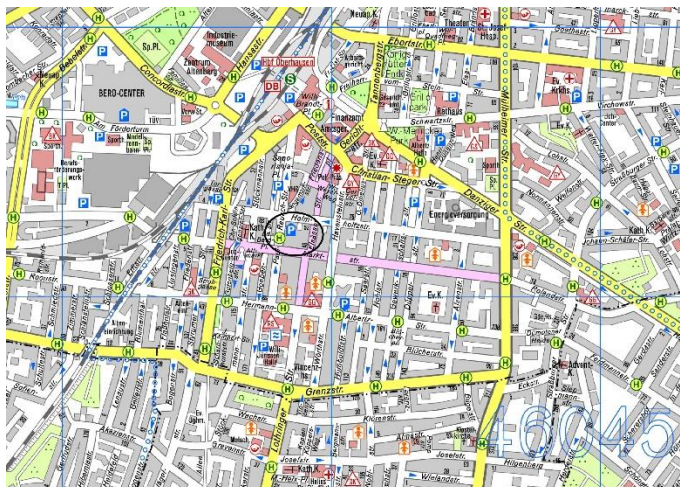
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	16.11.2015
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	21.01.2016
• Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	25.01.2016 – 08.02.2016
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien und öffentlichen Verkehrsflächen gemäß dem Ausbauplan.	
Einstellungsgründe:	
Bei der Lindnerstraße handelt es sich im überplanten Bereich um eine klassifizierte Straße (Kreisstraße (K3)). Nach § 38 Abs. 1 Satz 1 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) dürfen Landesstraßen und Kreisstraßen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. Bebauungspläne können entsprechend § 38 Abs. 5 StrWG NRW grundsätzlich eine erforderliche Planfeststellung ersetzen. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2015 ist das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei entsprechendem Bedarf wäre vorrangig ein Planfeststellungsverfahren oder nach Einzelfallprüfung nachrangig ein planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen durchzuführen.	

Bebauungsplan Nr. 727 -Mülheimer Straße/Virchowstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

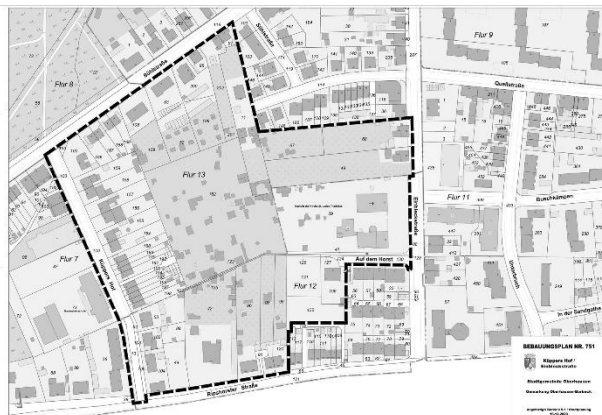
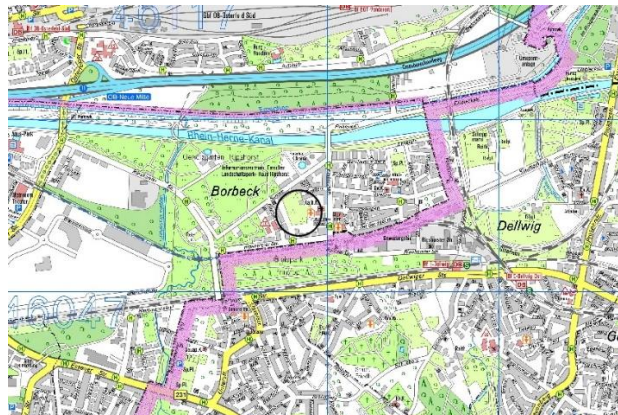
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 07.09.2015
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung von Mischgebieten; • Prüfung der Entwicklung von Kerngebieten; • Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Marienkirche (hier: Südlicher Teil); • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und andere.
Einstellungsgründe:
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 727 war seinerzeit ein Antrag zur Umnutzung eines vorhandenen Ladenlokals in ein Wettbüro. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 727 ist im Wesentlichen eingeleitet worden, um das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. Vergnügungsstätten (u. a. Spielhallen und Wettbüros) zu steuern. Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich bereits Spielhallen (Virchowstraße 2 und Mülheimer Straße 111). Das Heinrich-Heine-Gymnasium und die Fasia-Jansen-Gesamtschule grenzen unmittelbar an das Verfahrensgebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2015 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen der Durchführungspläne Nr. 3 (Fluchtlinien) und 15 (C-Gebiete = gemischte Wohngebiete) sowie der Bebauungspläne Nr. 85 (Misch- und Kerngebiet) und 133 (Kerngebiet). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 734 -Marktstraße/Styrumer Straße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

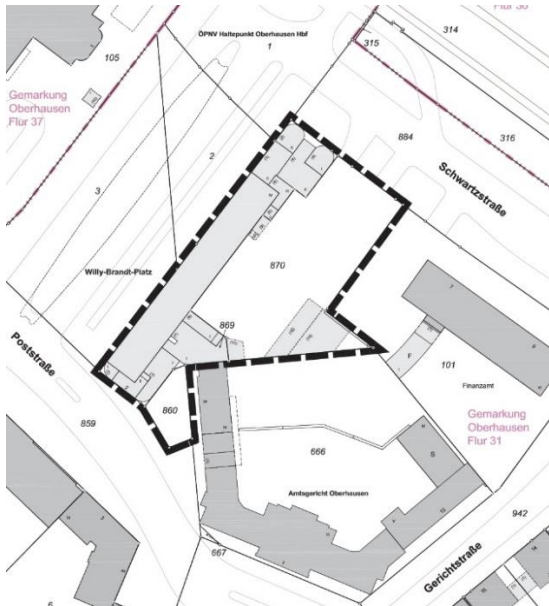
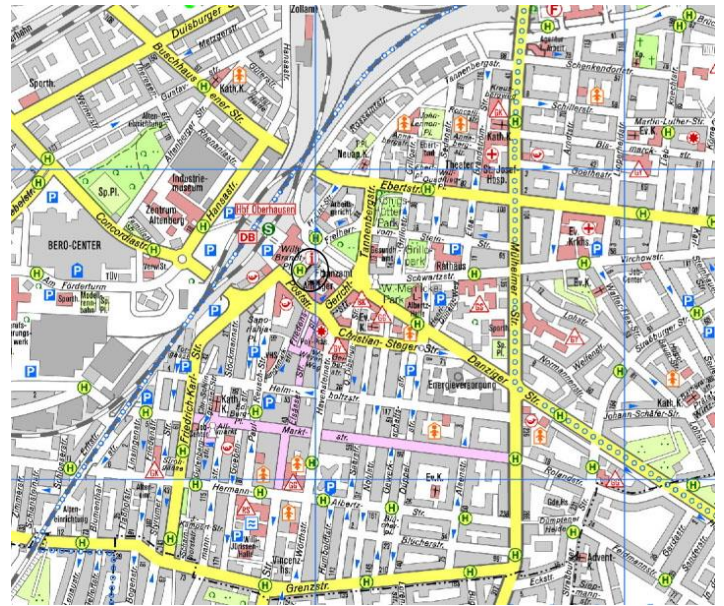
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 19.12.2016
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung eines horizontal gegliederten Mischgebiets, • Festsetzung von kerngebietstypischen Dichtemerkmale, • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes.
Einstellungsgründe:
Planungsanlass war die geplante Umnutzung eines Ladenlokals an der Marktstraße in eine Wohnnutzung. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 734 sollte außerdem das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Das Vorhaben zur Umnutzung des Ladenlokals wurde aufgegeben. Im näheren Umfeld des Plangebietes (ca. 20 m - 90 m Luftlinie) befinden sich an der Marktstraße 12 ein Wettbüro und eine Spielhalle. Die Sankt-Martin-Grundschule liegt in einer Entfernung von ca. 40 m - 110 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 734 ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2016 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 737 -Marktstraße/Elsässer Straße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	13.02.2017
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	09.10.2020
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	09.10.2020 – 23.10.2020
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung und Gliederung eines Kerngebietes; • Festsetzung eines Urbanen Gebietes; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.	
Einstellungsgründe:	
Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 737 sollten im Wesentlichen die Kerngebietsfunktion erhalten und das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert werden. Des Weiteren sollte auch geprüft werden, inwieweit Wohnungen in den Obergeschossen zulässig sein können. In einer Entfernung von 350 m um das Plangebiet befinden sich mehrere Spielhallen (u.a. Helmholtzstraße 95, Paul-Reusch-Straße 24 sowie Havensteinstraße 50) und Wettvermittlungsstellen (Helmholtzstraße 64, 95 sowie Goebenstraße 25). Die Brüder Grimm-Schule liegt in einer Entfernung von ca. 100 m - 250 m Luftlinie und das Elsa-Bändström-Gymnasium in einer Entfernung von ca. 150 m – 310 m Luftlinie zum Plangebiet. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Arthotel ANA an der Paul-Reusch-Straße wurde im März 2020 eröffnet. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 737 ist damit entbehrlich. Für das Plangebiet gelten weiterhin überwiegend die Festsetzungen des seit dem Jahre 1950 rechtskräftigen Durchführungsplans Nr. 3 (Fluchtlinien) und im Nordwesten die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änd. (D-Gebiet = Geschäftsgebiet). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 751 -Küppers Hof/Einbleckstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	08.02.2021
• Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	15.07.2021
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Stärkung der Quartiersmitte Oberhausen-Borbeck; • Entwicklung von Wohnbauflächen; • Prüfung der grünplanerischen Ansprüche und Sicherung von Freiraumbereichen, ggf. in Ausführung einer Grünachse; • Entwicklung von Erschließungsvarianten und Sicherung der Erschließung.	
Einstellungsgründe:	
Der Der Haupt- und Finanzausschuss - mit Beteiligung des Oberbürgermeisters – hat am 08.02.2021 mit großer Mehrheit den Beschluss gefasst, für einen größeren Baublock im Straßengeviert Küppers Hof, Sühlstraße, Einbleckstraße und Ripshorster Straße im Stadtteil Borbeck einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieses Planverfahrens sollte insbesondere die Stärkung der Quartiersmitte Borbeck sowie die Entwicklung neuer Wohnbauflächenpotentiale innerhalb des Blockinnenbereichs sein. Ein belastbares städtebauliches Konzept, eine Rahmenplanung oder eine anderweitig konkretisierte Entwurfsidee war seinerzeit nicht Bestandteil der politischen Beschlussvorlage und besteht auch bis heute nicht. Wesentlicher Grund für die seinerzeit beabsichtigte Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens war ein von Seiten der Planungsverwaltung begleiteter „Pfarreientwicklungsprozess“, aus dem u.a. hervorging, dass die Pfarrei St. Pankratius den innerhalb des Verfahrensgebietes gelegenen Kirchenstandort „St. Judas Thaddäus“ nicht weiter für kirchliche Nutzungen verfolgen wird. Aufgrund der hohen architektur-geschichtlichen Bedeutung des Kirchenbaus (Architekt: Ernst Burghartz) ist die Kirche als Denkmal eingetragen und soll auch perspektivisch grundsätzlich erhalten werden. Im Rahmen einer städtebaulichen Konzeptfindung sollte sie als Keimzelle der Gesamtentwicklungsidee des Plangebietes fungieren. Der rund 1,5 ha große Blockinnenbereich wird aktuell weitgehend als Kleingartenanlage genutzt und weist einen hohen Begrünungsanteil auf. Aufgrund seiner Größe ist diese Lage als sog. „Außenbereichsinsel“ innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu werten und planungsrechtlich derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes und den – wie sich im weiteren Verwaltungsverfahren nach dem Aufstellungsbeschluss zeigte – z.T. stark divergierenden Interessen der Eigentümer und aktuellen Nutzer des Plangebietes ist eine gesamtheitliche Entwicklung inkl. einer sinnvollen Quartierserschließung als wesentliche Voraussetzung für eine bauleitplanerische Vorbereitung des Areals für eine wohnbauliche Nutzung zurzeit nicht absehbar. Weiterhin sollten in Anbetracht einer perspektivischen klimaresilienten Stadtentwicklung vornehmlich solche Flächen bauleitplanerisch entwickelt werden, die den Vorgaben einer konsequenten Innenentwicklung und Nachverdichtung stärker entsprechen (z.B. Umnutzung in baulich erschlossenen Bestandsgebieten oder Brachflächenreaktivierung). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 754 -Poststraße/Schwarzstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	28.06.2021
• Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	15.07.2021
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Ausweisung eines Kerngebietes (MK) oder ggf. eines Urbanen Gebietes (MU) unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen; • Unterstützung der Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes; • Sicherung und Stärkung der Eingangsfunktion für den Oberhausener Hauptbahnhof sowie einer qualitätsvollen Wegeverbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Marktstraße als wesentliche Einkaufsstraße in Alt-Oberhausen; • 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.	
Einstellungsgründe:	
Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war ein Nutzungsänderungsantrag für eine Wettannahmestelle an der Poststraße 2. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 754 sollte im Wesentlichen das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und ähnliches gesteuert und die qualitätsvolle Sicherung der den Willy-Brandt-Platz flankierenden Nutzungen fortgesetzt werden. Eine Wettannahmestelle an der Poststraße 2 wurde ohne Genehmigung der Bauordnungsbehörde betrieben. Es wurde deshalb am 20.10.2021 ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet. Der nachträglich eingereichte Nutzungsänderungsantrag gilt nach § 71 Abs. 1 BauO NRW nunmehr als zurückgenommen. Aktuell wird das Ladenlokal als Sportsbar genutzt. Das Hans-Böckler-Berufskolleg liegt östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 80 m - 150 m Luftlinie. Das Elsa-Brändström-Gymnasium befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 170 m – 250 m Luftlinie. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsplanverfahren ist damit entbehrlich. Nach Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung, (mit 1. Ergänzung) aus dem Jahre 1959 bzw. 1960, der für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 754 lediglich Fluchtlinien und eine kleinere Grünfläche an der Schwartzstraße festsetzt. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

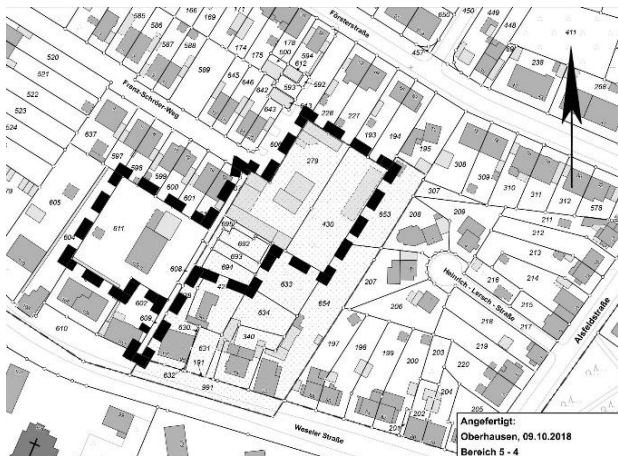
Anlage 3

Einstellungsvorschläge

Bezirksvertretung Sterkrade

Bebauungsplan Nr. 306, 2. Änd. -Weseler Straße/Försterstraße-

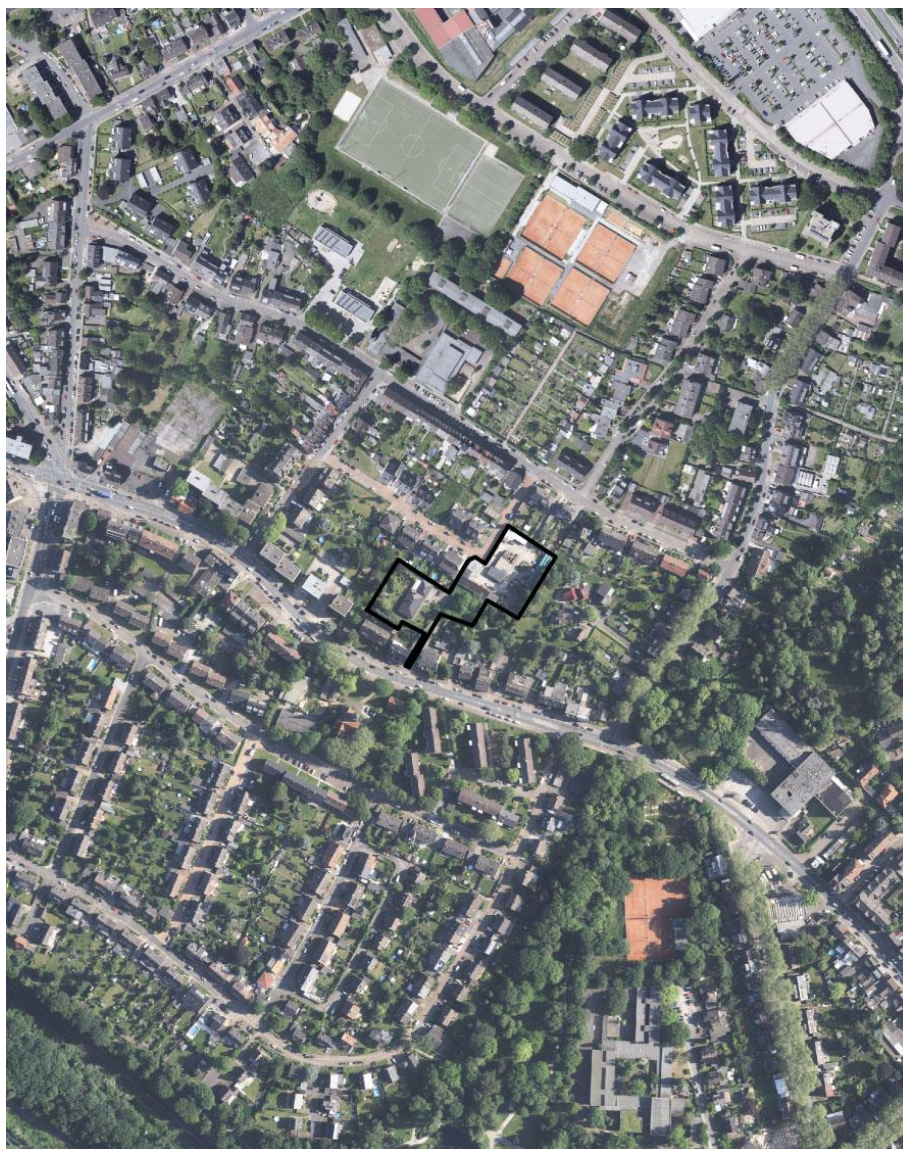
Plangebietsabgrenzung



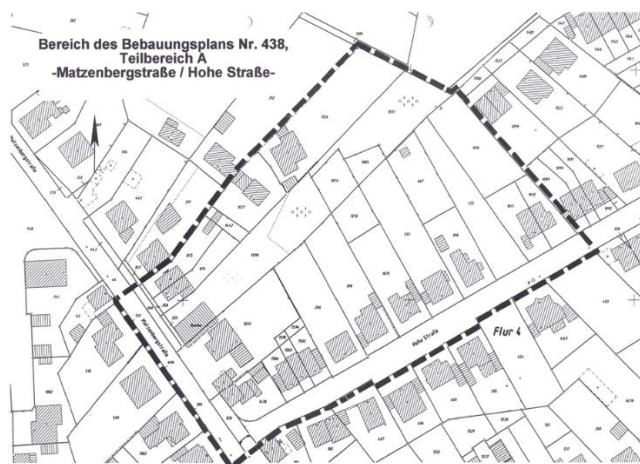
Lage im Stadtgebiet



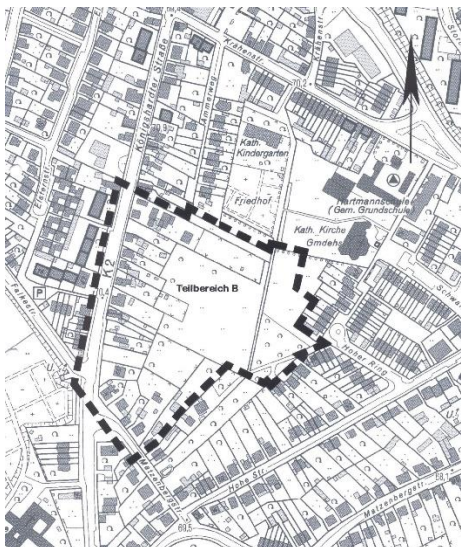
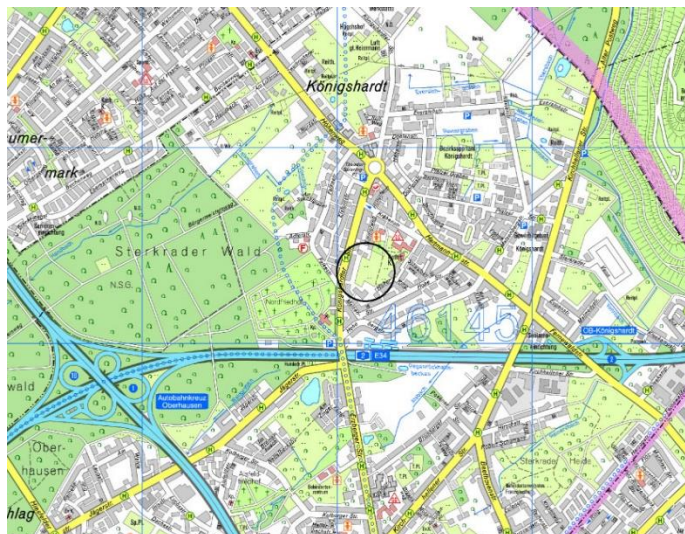
Aktuelles Luftbild



Verfahrensstand:	
• Einleitender Änderungsbeschluss:	19.11.2018
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung von Wohngebieten, • Regelung der notwendigen Erschließung.	
Einstellungsgründe:	
Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 306 sollte ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, dass zum einen die geplante neue Wohnbebauung berücksichtigt und zum anderen für das Grundstück eines noch bestehenden Gewerbebetriebs wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt. In diesem Zusammenhang sollten die bereits entstandene Wohnbebauung und die seinerzeit vorgesehene Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung planungsrechtlich bestätigt werden. Der Gewerbebetrieb (Bauunternehmung) besteht weiterhin. Eine Betriebsaufgabe ist zurzeit nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 306, 1. Änderung, vom 15.07.1998. Dieser setzt für das vorhandene Gewerbegrundstück bereits Wohnbauflächen fest (reines Wohngebiet, max. zwei Geschosse, offene Bauweise). Auch die Verkehrsflächen sind hinreichend gesichert. Die Wohnbebauung im Südwesten wurde seinerzeit durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 306, 1. Änderung, genehmigt. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 438 A -Matzenbergstraße/Hohe Straße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	30.08.1999
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	04.09.2003
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	22.09.2003 - 06.10.2003
Damalige Hauptplanungsziele:	
Durch den Bebauungsplan Nr. 438 A -Matzenbergstraße/Hohe Straße- sollte die vorhandene Wohnbebauung an der Matzenbergstraße und der Hohe Straße planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus war beabsichtigt, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 aus dem Jahre 1969 vorgesehenen Wohnbauflächen in Verlängerung der Straße Hoher Ring (fünf Baufelder) zu modifizieren und die Erschließungsstraße auf das notwendige Maß zu verkleinern.	
Einstellungsgrund:	
Ein Baufeld war bereits und zwei weitere Baufelder wurden mittlerweile durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 (gemäß § 31 BauGB) bebaut. Die beiden übrigen Baufelder und die dafür notwendige Erschließungsstraße liegen im Bereich einer ehemaligen Hausmülldeponie. Voraussetzungen für die Realisierung einer Bebauung sind Aushub und Entsorgung des gesamten Hausmülls auf einer Fläche von ca. 1.000 m², der in einer Mächtigkeit von ca. 5,0 m deponiert wurde. Der zu sanierende Deponiebereich reicht bis in die ursprünglich geplanten überbaubaren Flächen. Eine Sanierung wäre mit solch hohen Kosten verbunden, die eine Bebauung nicht wirtschaftlich erscheinen lassen. Insofern wird das Bebauungsplanverfahren nicht mehr benötigt. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 1999 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2003 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2001, 2004, 2007, 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Nach Einstellung des Verfahrens gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 vom 15.07.1969. Dieser setzt Reine Wohngebiete mit einer eingeschossigen und zweigeschossigen Bauweise, die Erschließungsstraßen und öffentliche Grünfläche fest. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 438 B -Königshardter Straße/Matzenbergstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss: 30.08.1999
- Anschreiben zur Beteiligung der Behörden: 05.06.2008
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 05.06.2008 - 19.06.2008
- Bürgerversammlung im Stadtteil Sterkrade: 11.06.2008

Damalige Hauptplanungsziele:

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 438 B sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 42 Wohneinheiten in Form einer zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung innerhalb eines Reinen Wohngebietes geschaffen werden. Die Erschließung war von der Königshardter Straße aus vorgesehen. Ferner war eine fußläufige Verbindung von der Königshardter Straße innerhalb des geplanten Grünzuges mit Anschluss zur Hohe Straße sowie zum Kirchen- und Kindergartenbereich geplant.

Einstellungsgründe:

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im Eigentum vieler Einzeleigentümerinnen und -eigentümer, so dass zur Realisierung der Planung ein Umlegungsverfahren erforderlich wäre. Es haben jedoch nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer an der Königshardter Straße Interesse an einer Hinterlandbebauung.

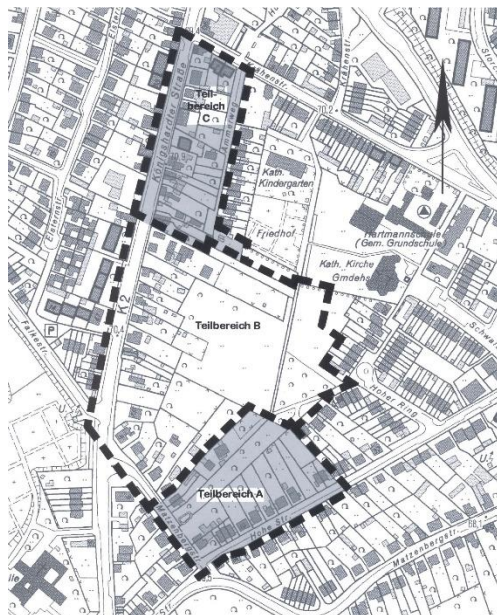
Außerdem läge der größte Teil der zukünftigen Bauflächen auf einer ehemaligen Bauschuttdeponie. Ein ökologisch und wirtschaftlich vernünftiger Umgang mit dieser Situation wäre nur über ein gemeinsames Bodenmanagement für alle zukünftigen Bauflächen möglich.

Bei diesen komplexen Bauvorbereitungsmaßnahmen ist die gesonderte Bebauung einzelner Parzellen nicht möglich und die Einschaltung eines Bauträgers Voraussetzung für die Realisierung der zukünftigen Bebauung, was jedoch an den verschiedenen Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer scheitert. Da auch 14 Jahre nach dem letzten Verfahrensschritt keine Einigung absehbar ist, soll das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden.

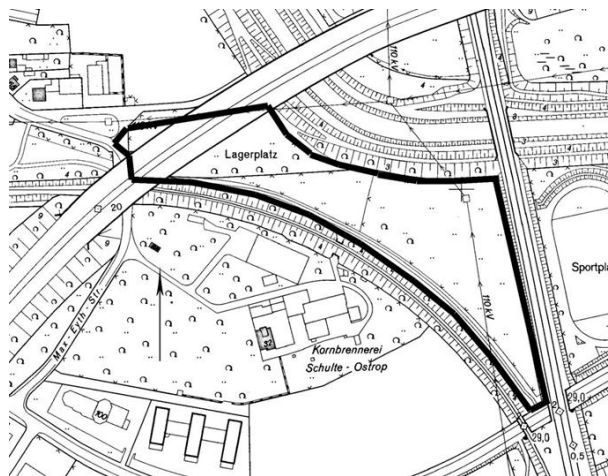
Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 1999 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2008 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2001, 2004, 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden.

Nach Einstellung des Verfahrens gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 vom 15.07.1969. Dieser setzt Reine und Allgemeine Wohngebiete mit einer zwingenden drei- und viergeschossigen Bauweise, die Erschließungsstraßen und öffentliche Grünfläche fest.

Bei einer verfestigten Aussicht auf Realisierbarkeit einer Wohnbebauung im Hinterland der Königshardter Straße könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 438 C -Könighardter Straße/Ammerweg-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

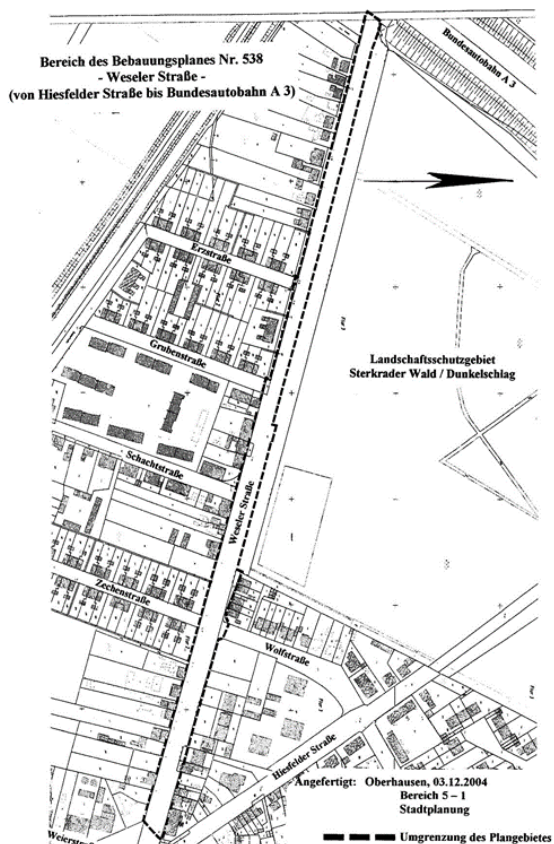
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	30.08.1999
Damalige Hauptplanungsziele:	
Für den Gesamtbebauungsplan Nr. 438 wurden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Hauptplanungsziele verfolgt, die für den Teilbereich C noch nicht weiter spezifiziert wurden: • Ausweisung eines Wohngebietes bei Reduzierung der derzeitigen Ausweisung von bis zu sechs Geschossen; • Erschließung der Wohngebiete durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen unter Berücksichtigung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer; • Festsetzung der Verkehrsflächen entsprechend dem heutigen Ausbauzustand; • Sicherung (Abdeckung) und Begrünung der vorhandenen Bauschutt- und Mülldeponie; • Sicherung vorhandener Grünstrukturen und wichtiger Landschaftselemente sowie • Berücksichtigung von Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft.	
Einstellungsgründe:	
Für den verbleibenden Teilbereich C des Bebauungsplans Nr. 438 reichen die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 vom 15.07.1969 aus (u.a. Reine und Allgemeine Wohngebiete mit einer zwingenden zwei- bzw. dreigeschossigen Bauweise). Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 438 C besteht zurzeit kein weiteres Planungserfordernis. Außerdem ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 1999 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2001, 2004, 2007, 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Planungsbedarf herauskristallisieren, könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 441 -Lindnerstraße/Max-Eyth-Straße/Parkplatz P3-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

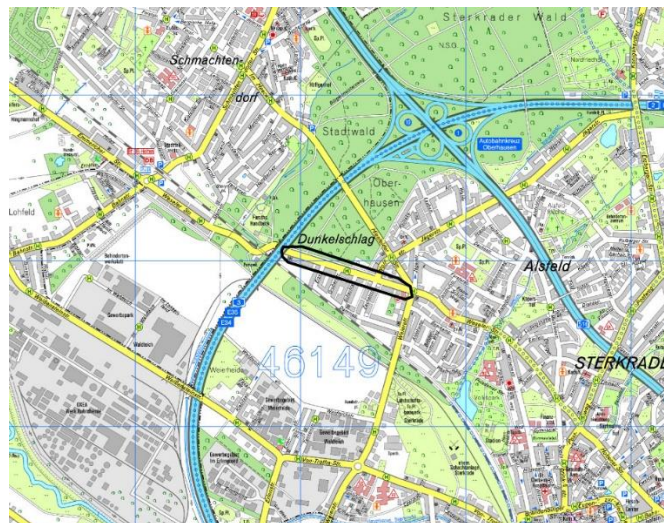
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	06.12.1999
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	27.05.2002
• Bürgerbeteiligung:	24.06.2002 - 08.07.2002
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche-; • Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen; • Sicherung des vorhandenen Rad- und Fußweges; • Regelung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.	
Einstellungsgründe:	
Östliche Teilbereiche des Plangebietes sind mittlerweile Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses zur BETUWE-Linie. Bauarbeiten zur Erweiterung der Bahnlinie werden in diesem Bereich bereits durchgeführt. Diese Flächen können nicht mit Festsetzungen eines Bebauungsplans überplant werden. Weitergehende Teilbereiche des Plangebietes sind darüber hinaus als temporäre Baustelleneinrichtungsflächen eisenbahnrechtlich planfestgestellt. Für das Plangebiet gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 260 – Lindnerstraße / Max-Eyth-Straße, der hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt. Da außerdem seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 1999 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2002 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden ist (so u. a. in den Jahren 2001, 2004, 2007, 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023), soll wegen der Vielzahl und des Umfangs der Änderungen auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 538 -Weseler Straße (zw. Hiesfelder Straße und A 3)-

Plangebietsabgrenzung



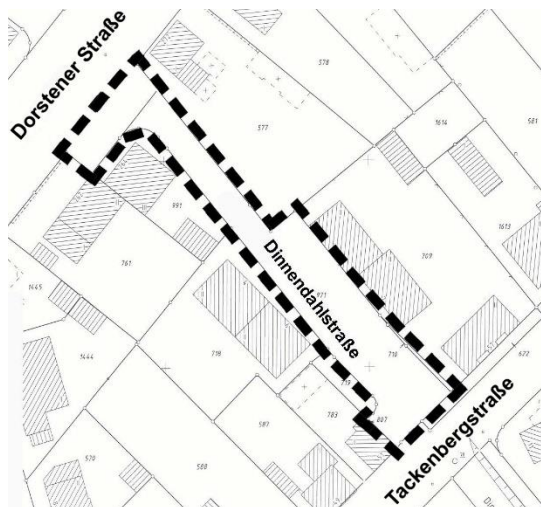
Lage im Stadtgebiet



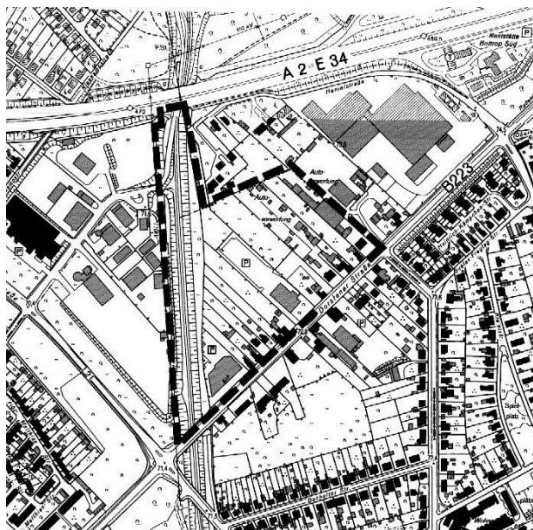
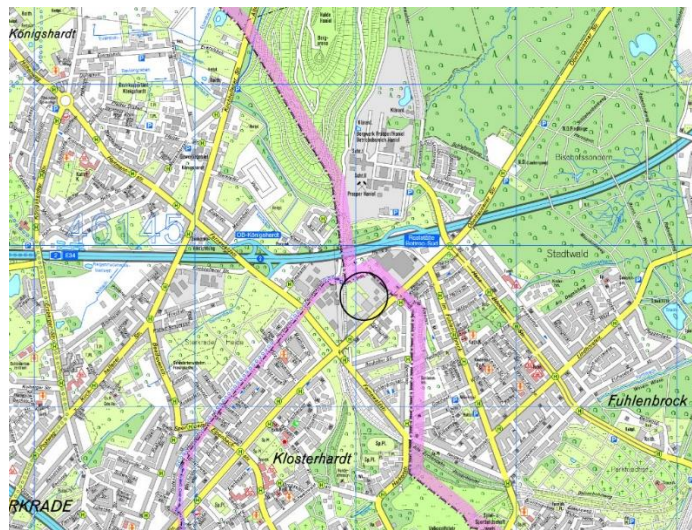
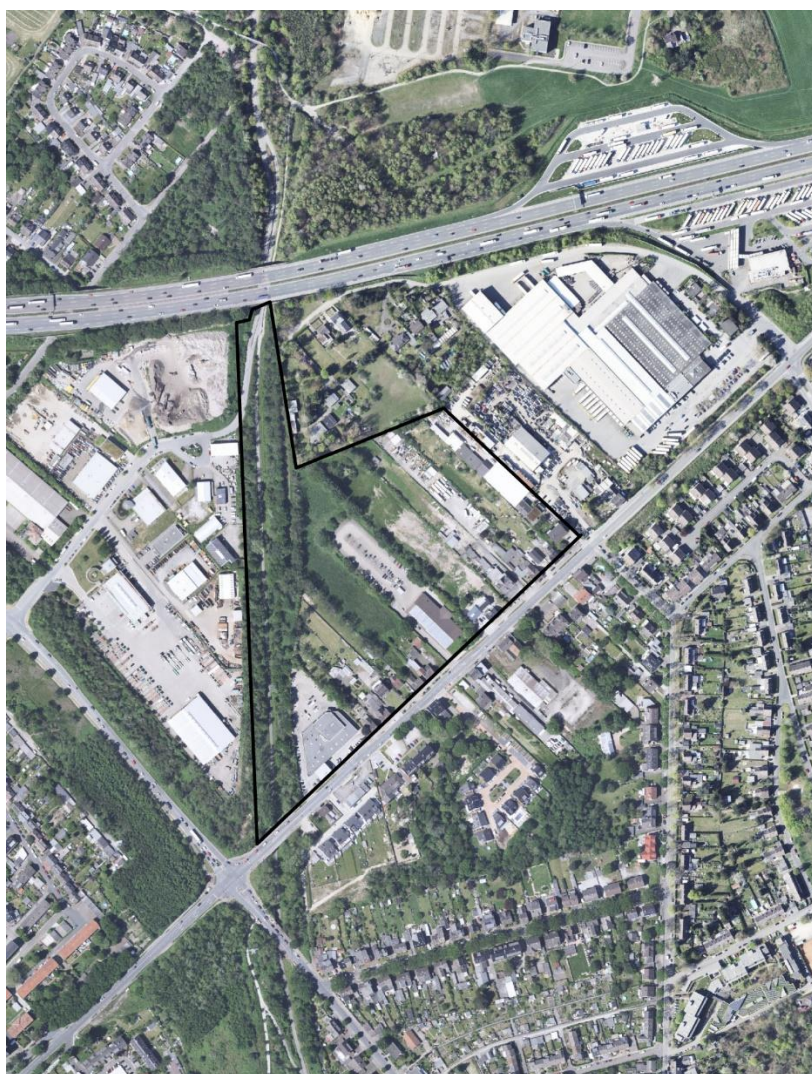
Aktuelles Luftbild



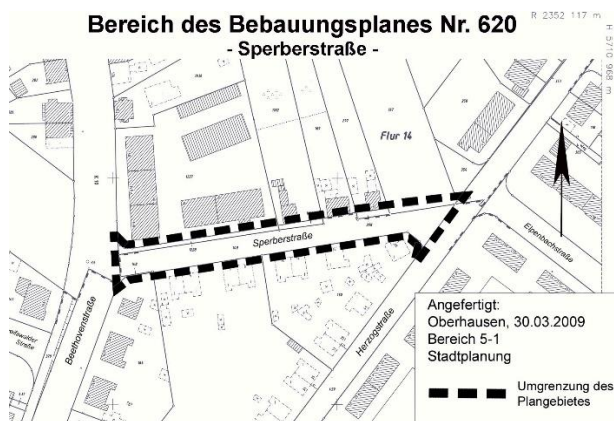
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	31.01.2005
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an den vorhandenen Straßenausbau.	
Einstellungsgründe:	
Bei der Weseler Straße handelt es sich um eine klassifizierte Straße (Landesstraße). Sie ist zwischen Hiesfelder Straße und der Bundesautobahn A 3 bautechnisch in allen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Entwässerung, Beleuchtung und Parkflächen) fertiggestellt. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2005 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2007, 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl und des Umfangs der Änderungen soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf wäre statt eines Bebauungsplanverfahrens ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen durchzuführen.	

Bebauungsplan Nr. 546 -Dinnendahlstraße (zw. Dorstener Straße und Tackenbergstr.)-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

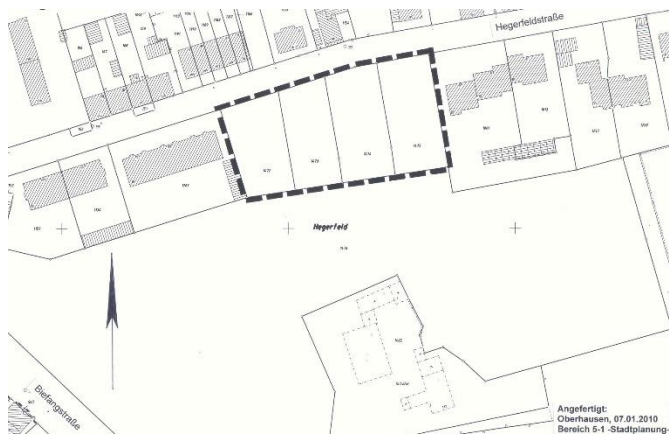
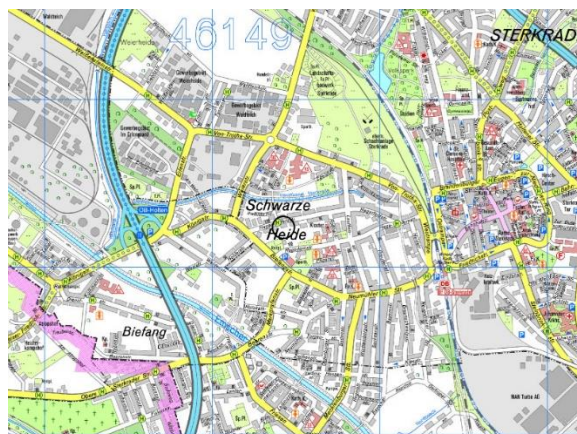
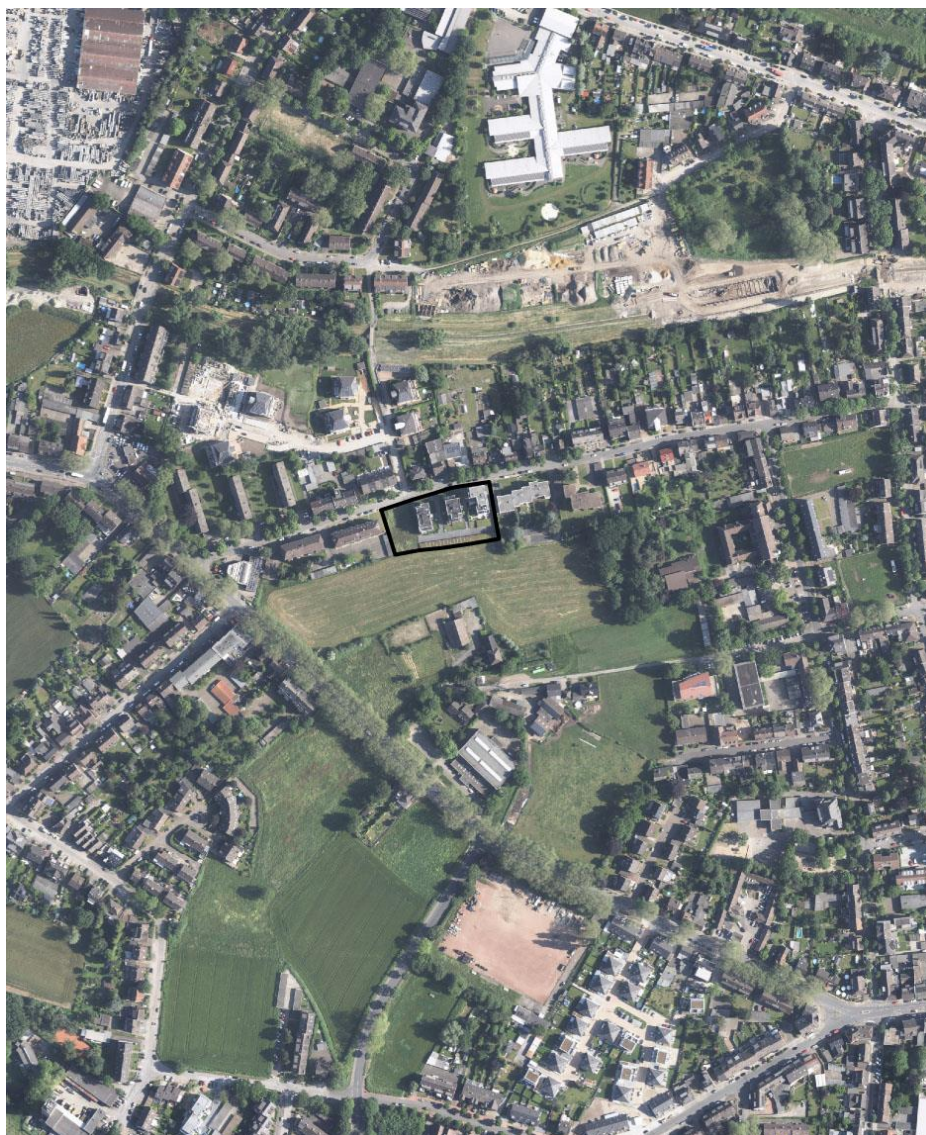
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	14.03.2005
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an den vorhandenen Straßenausbau.	
Einstellungsgründe:	
Die Dinnendahlstraße ist zwischen Dorstener Straße und Tackenbergstraße bautechnisch in allen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Entwässerung, Beleuchtung und Parkflächen) fertiggestellt. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2005 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2007, 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl und des Umfangs der Änderungen soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf wäre statt eines Bebauungsplanverfahrens ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen durchzuführen.	

Bebauungsplan Nr. 611 - Dorstener Straße/Stadtgrenze Bottrop-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

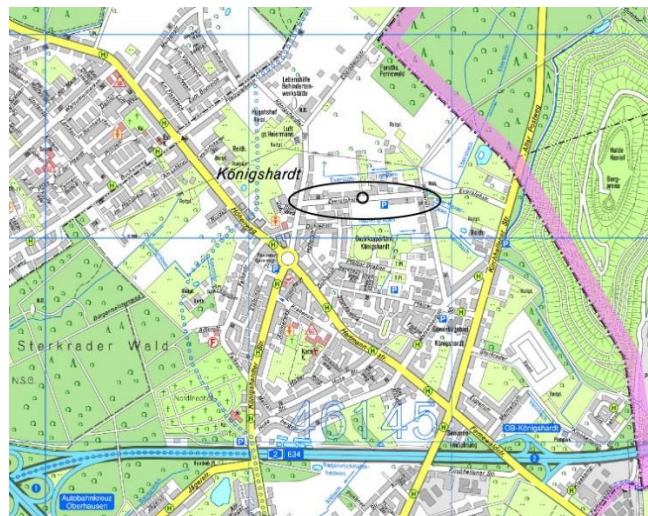
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	11.02.2008
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Überprüfung der Nutzungsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen; • Überprüfung der Zuordnung der Misch- und Gewerbegebiete unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbestandes und der Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen; • Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Internetcafès; • Regelung der Aufstellung von Werbeanlagen; • Festsetzung einer Grünwegeverbindung auf der Werkbahntrasse zur Schachanlage "Franz-Haniel"; • Sicherung vorhandener Grünstrukturen und wichtiger Landschaftselemente.	
Einstellungsgründe:	
Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2008 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses bzw. der bereits durchgeführten Verfahrensschritte keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Nach Einstellung des Verfahrens gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 403 vom 23.12.2004. Dieser setzt im Wesentlichen Mischgebiete, Gewerbegebiete und öffentliche Grünflächen fest. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 620 -Sperberstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	11.05.2009
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Anpassung der Straßenbegrenzungslinien an den vorhandenen Ausbau.	
Einstellungsgründe:	
Bei der Sperberstraße handelt es sich um eine klassifizierte Straße (Kreisstraße). Sie ist bautechnisch in den Teileinrichtungen Fahrbahn, Entwässerung und Parkflächen fertiggestellt. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2009 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl und des Umfangs der Änderungen soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf wäre statt eines Bebauungsplanverfahrens ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen durchzuführen.	

Bebauungsplan Nr. 628 -Hegerfeldstraße- (§ 13a BauGB)PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

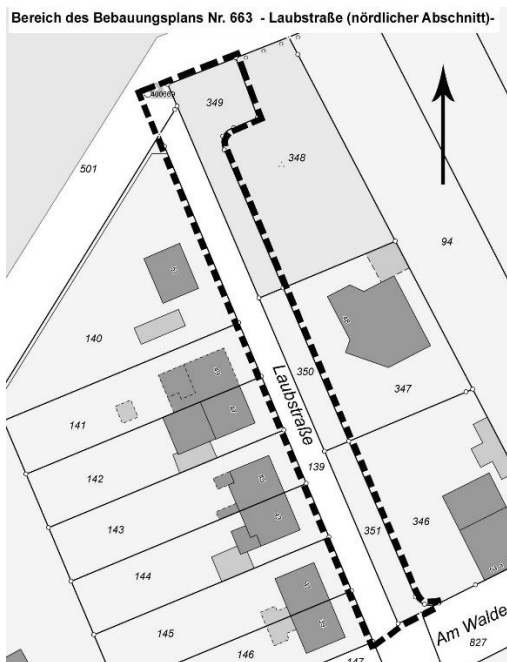
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	09.02.2009
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	08.02.2010
• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	11.02.2010 – 25.02.2010
• Bürgerversammlung im Stadtteil Sterkrade:	25.02.2010
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung eines Reinen Wohngebietes; • Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.	
Einstellungsgründe:	
Der Planbereich stellt einen wesentlichen Verknüpfungspunkt für eine grüne Achse zwischen zwei zusammenhängenden Grünbereichen dar. Entsprechend der Stadtentwicklungsplanung sollte im Verfahrensgebiet eine Wohnbebauung realisiert werden. Um die Chance der Verknüpfung von zwei Grünbereichen zu sichern, sollte neben einer entsprechenden Gliederung der Wohnbaufläche, zukünftig auch eine fuß- und radläufige Wegebeziehungen durch den Grünraum möglich sein. Die Bebauung der drei östlichen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern ist abgeschlossen. Die Verwaltung prüft zurzeit, inwieweit die im Verfahrensgebiet verbleibende Freifläche erworben werden kann. Eine Überplanung der dahinterliegenden Außenbereichsflächen für Baumaßnahmen ist nicht vorgesehen, da sie nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtplanung entspricht. Eine Bebauung von Flächen im Stadtgebiet sollte zukünftig primär im Rahmen von Nachverdichtungen bzw. von Innenentwicklungen erfolgen. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2009 bzw. dem letzten Verfahrensschritt im Jahre 2010 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl sowie des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 650 - Everslohstraße (zwischen Königshardter Str. und Revierstr.) -PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	12.07.2010
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden	02.11.2010
• Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	08.11.2010 – 22.11.2010
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Ausbauplan.	
Einstellungsgründe:	
Ein Ausbau der Everslohstraße ist zurzeit nicht vorgesehen. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2010 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl und des Umfangs der Änderungen soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens gelten für den überwiegenden Teil der Everslohstraße weiterhin die Bebauungspläne Nr. 56, 56 1. Änd., 285 und 209. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 663 -Laubstraße (nördlicher Abschnitt)-

Plangebietsabgrenzung



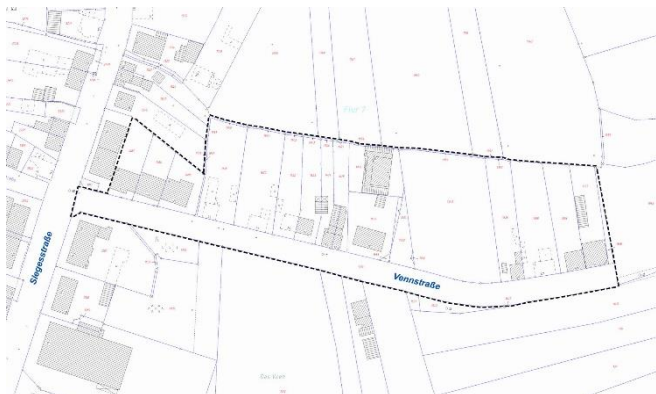
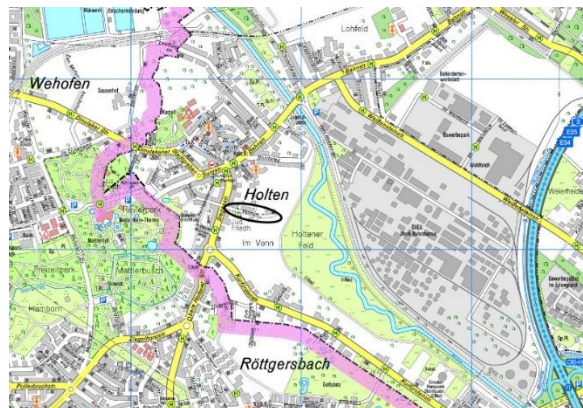
Lage im Stadtgebiet



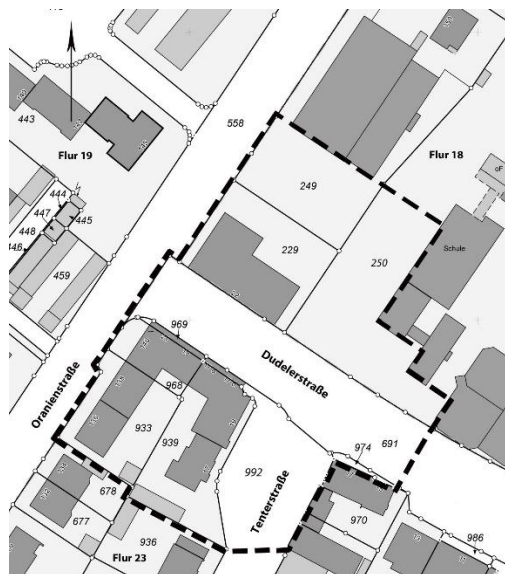
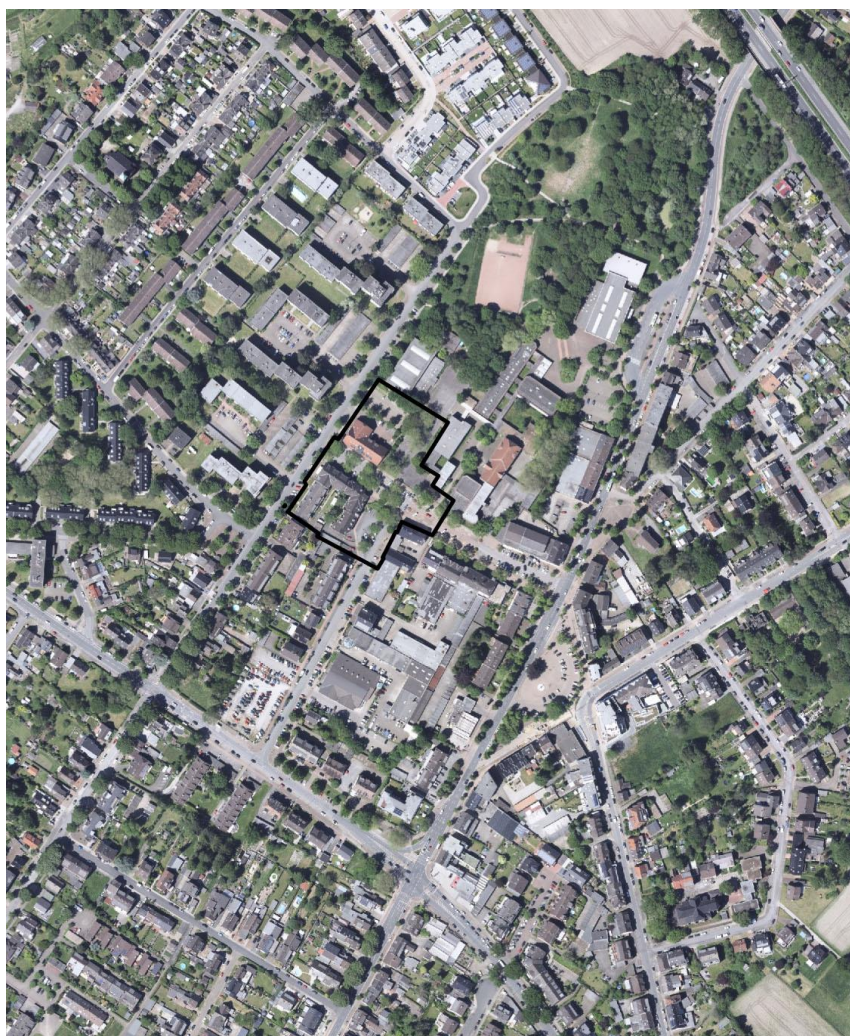
Aktuelles Luftbild



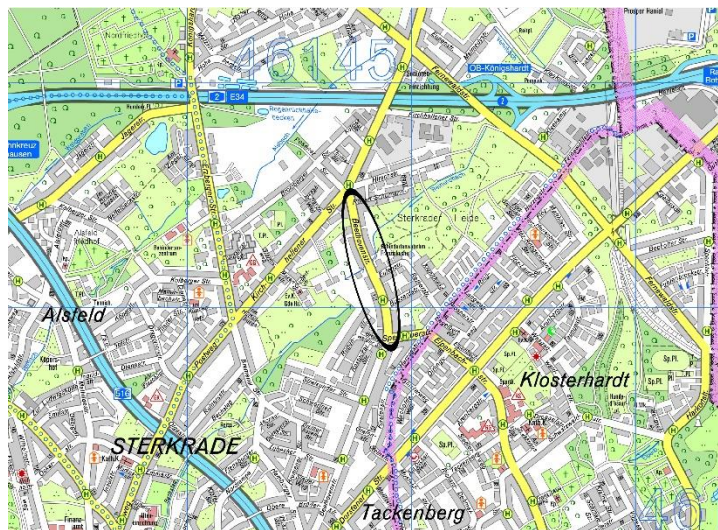
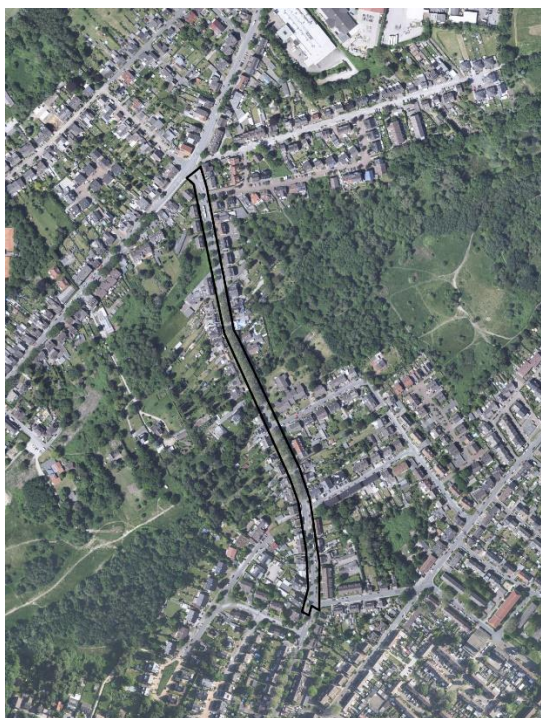
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	23.05.2011
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien für einen späteren Ausbau.	
Einstellungsgründe:	
Eine Flächenverfügbarkeit für einen breiteren Straßenausbau zeichnet sich derzeit nicht ab. Insofern besteht zunächst kein weiteres Planungserfordernis. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2011 das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2011, 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen der Vielzahl und des Umfangs der Änderungen soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Sollte sich eine Flächenverfügbarkeit abzeichnen, könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 673 -Vennstraße (östlich der Siegesstraße)-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 12.12.2011
Damalige Hauptplanungsziele:
• Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an den vorhandenen Straßenausbau; • Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation; • Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft zur Sicherung dieser Nutzung.
Einstellungsgründe:
Die größere unbebaute Grundstücksfläche im Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Wohnbebauung ist an dieser Stelle nicht zulässig. Die Sicherung als Fläche für die Landwirtschaft ist somit entbehrlich. Die Vennstraße (östlich der Siegesstraße) ist bautechnisch als Mischverkehrsfläche (mit Fahrbahn, Entwässerung, Beleuchtung und Parkflächen) fertiggestellt. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2011 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für die Vennstraße wäre bei Bedarf statt eines Bebauungsplanverfahrens ein Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen durchzuführen. In seiner Sitzung vom 16.05.2022 hat der Rat der Stadt Oberhausen den Rahmenplan Ortskern Holten als zu berücksichtigendes Entwicklungskonzept für den Holtener Ortsteil beschlossen. Die Inhalte des Rahmenplans bilden dabei einen Orientierungsrahmen für weitere anstehende Planungen in Form einer geordneten Gesamtbetrachtung zur Sicherung und Weiterentwicklung des besonderen Charakters des historischen Oberhausener Ortsteils Holten. Der Bereich nördlich der Vennstraße ist dabei als perspektivisch zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt. Der Rat der Stadt Oberhausen hat dazu mit Beschluss des Rahmenplans die Verwaltung beauftragt, einen städtebaulichen Entwurf für eine Wohnbebauung „Das Venn“ anzufertigen und nach einer Priorisierung der Wohnbauflächen dementsprechend ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten (folgt zu gegebener Zeit). Der südliche Bereich der Vennstraße hingegen ist als für die Landwirtschaft zu nutzende Fläche markiert. Die Vennstraße soll zudem Teil eines kleinräumigen Radwegenetzes werden, welches künftig den umgestalteten Holtener Bruch mit dem Revierpark Mattlerbusch sowie dem Holtener Ortskern verknüpft. Der Rahmenplan Ortskern Holten hat neben den Stärken des Ortsteils auch Bereiche identifiziert, die eine nähere Betrachtung erfordern. Die Inhalte des Rahmenplans werden daher im Rahmen eines integrierten Handlungskonzepts weitergehend vertieft. Dieses Handlungskonzept soll dann auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs.6 Nr.11 BauGB dienen.

Bebauungsplan Nr. 693 -Dudelerstraße/Oranienstraße- (§ 13a BauGB)PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

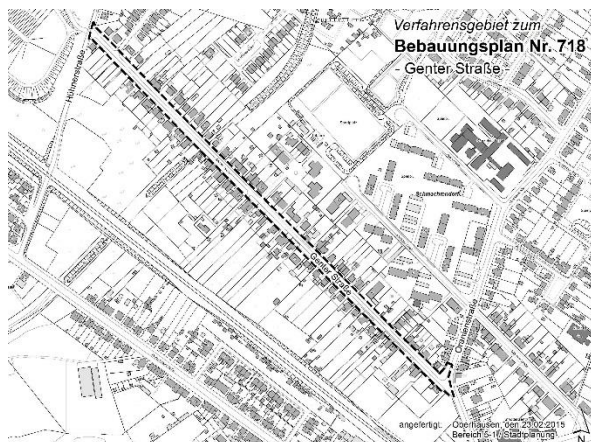
Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	18.03.2013
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung von Mischgebieten (MI); • Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf als zentralem Versorgungsbereich durch Ausweisung von qualitätsvollen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes; • Entwicklung von Festsetzungen bzgl. sonstiger Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z.B. für Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.	
Einstellungsgründe:	
Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich neben einer Wohnnutzung, ein Haushaltswarengeschäft (TEDI), ein Gemischtwarenladen („Die Bude“), eine Apotheke, ein Versicherungsbüro und Arztpraxen. Eine Aufgabe der Nutzungen ist derzeit nicht zu erwarten. Im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept ist das Verfahrensgebiet weitgehend Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Schmachtendorf. Ein weiteres Planungserfordernis besteht aktuell nicht. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2013 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Nach Einstellung des Verfahrens gelten weiterhin die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 200 und 281 aus den Jahren 1982 bzw. 1992. Diese setzen im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete, Fläche für Gemeinbedarf (Schule) und Verkehrsflächen fest. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 696 -Beethovenstraße (zw. Sperberstr. und Kirchhellener Str.)-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	10.06.2013
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.	
Einstellungsgründe:	
Bei der Beethovenstraße handelt es sich im überplanten Bereich um eine klassifizierte Straße (Kreisstraße). Die Beethovenstraße ist bautechnisch in allen Teileinrichtungen Fahrbahn, Entwässerung, Parkflächen und Beleuchtung fertiggestellt. Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2013 ist das Baugesetzbuch mehrfach geändert worden (so u. a. in den Jahren 2013, 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für den nördlichen Teilbereich der Beethovenstraße gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans N. 59 aus dem Jahre 1981. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 718 -Genter Straße-

Plangebietsabgrenzung



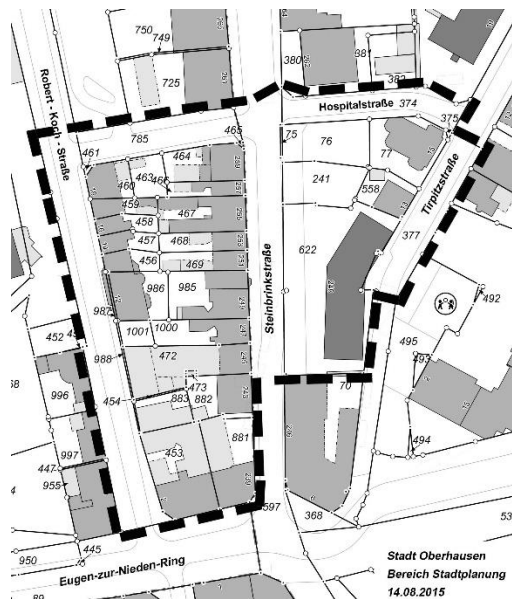
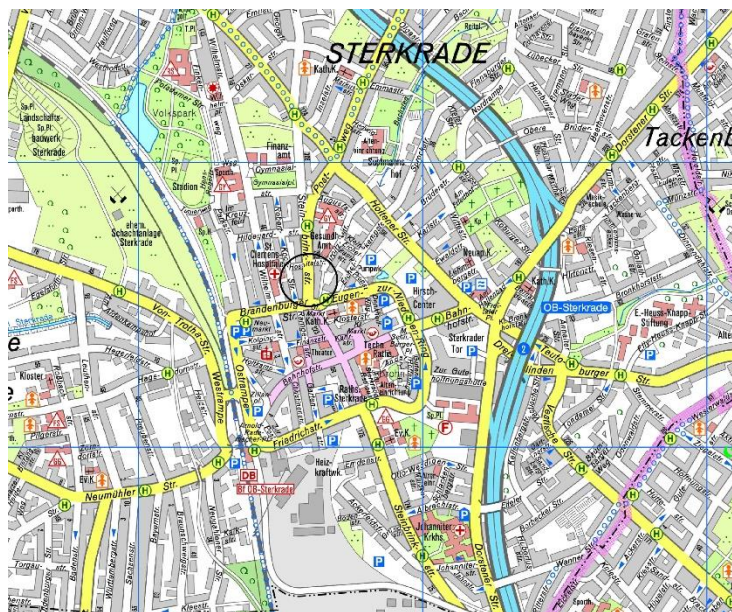
Lage im Stadtgebiet



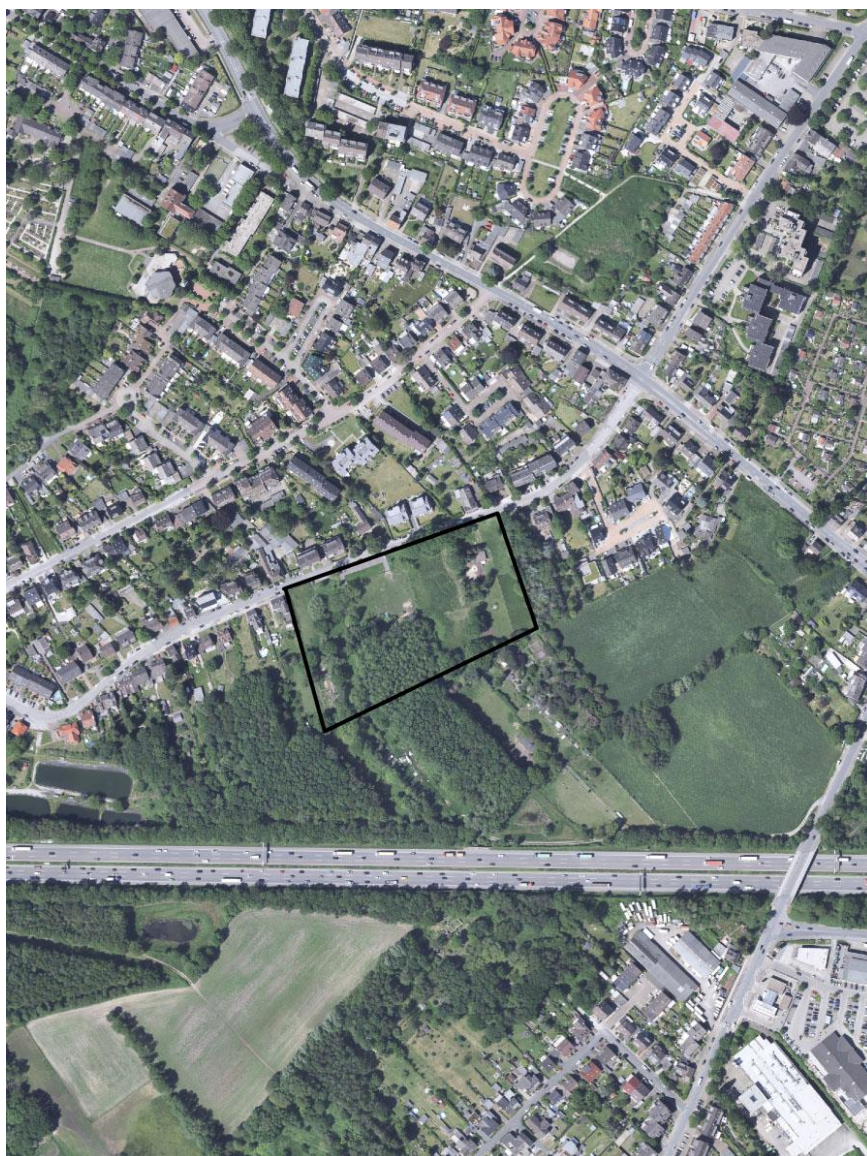
Aktuelles Luftbild



Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	23.03.2015
• Anschreiben zur Beteiligung der Behörden:	21.01.2016
• Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	25.01.2016 – 08.02.2016
Damaliges Hauptplanungsziel:	
• Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.	
Einstellungsgründe:	
Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2015 ist das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für den südlichen Teilbereich der Genter Straße gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 aus dem Jahre 1965. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Bebauungsplan Nr. 730 -Robert-Koch-Straße/Hospitalstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

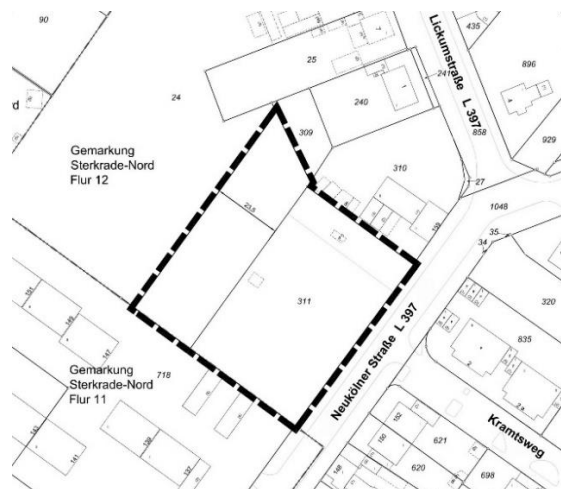
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 14.09.2015
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung eines Mischgebiets; • Festsetzung des tatsächlichen Straßenausbaus; • Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.
Einstellungsgründe:
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 730 war seinerzeit die Vermutung, dass ein Bauantrag für ein Wettbüro gestellt wird. Das Wettbüro (Steinbrinkstraße 247) wurde ohne Genehmigung eingerichtet und von der Bauordnungsbehörde aufgegriffen. Das Bebauungsverfahren Nr. 730 ist im Wesentlichen eingeleitet worden, um das Hinzutreten von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie z. B. Vergnügungsstätten (u. a. Spielhallen und Wettbüros) zu steuern. Das ungenehmigte Wettbüro wurde mittlerweile aufgegeben. Unmittelbar an das Plangebiet grenzend wird bereits eine Wettvermittlungsstelle (Steinbrinkstraße 246) betrieben. Die nächstgelegene Spielhalle befindet sich an der Steinbrinkstraße 222 in einer Entfernung von ca. 140 m - 260 m Luftlinie zum Plangebiet. Das Sophie-Scholl-Gymnasium liegt ca. 80 m – 240 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Nach § 16 Abs. 3 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) vom 13.11.2012, zuletzt geändert am 23.06.2021, dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier regelmäßig der Mindestabstand von 350 m Luftlinie, den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 Satz 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben. Gleiche Abstandsgebote zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelten nach § 13 Abs. 13 AG GlüStV NRW auch für Wettvermittlungsstellen. Wettvermittlungsstellen untereinander müssen einen Mindestabstand von 100 m einhalten. Weitere Spielhallen oder Wettvermittlungsstellen sind deshalb im Plangebiet nicht zu befürchten. Das Bebauungsverfahren ist damit entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2015 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 aus dem Jahre 1978 (Mischgebiete). Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 739 -Matzenbergstraße-PlangebietsabgrenzungLage im StadtgebietAktuelles Luftbild

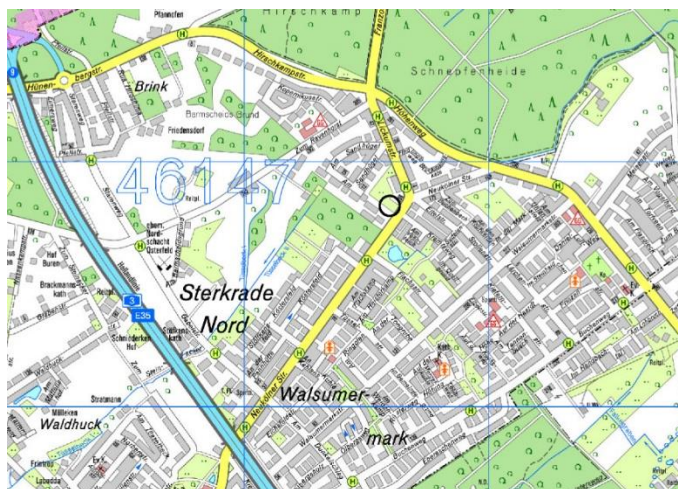
Verfahrensstand:
• Aufstellungsbeschluss: 03.07.2017
Damalige Hauptplanungsziele:
• Festsetzung von Wohngebieten, • Einbindung einer geplanten Bebauung in das landschaftliche Umfeld unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes „Alsbachtal und Volkspark Sterkrade“, • Einbindung einer geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld entlang der Matzenbergstraße, • Sicherung der Erschließung.
Einstellungsgründe:
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 739 sollte die alte, dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 zugrundeliegende städtebauliche Konzeption überarbeitet werden. Ziel war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, das die aktuellen städtebaulichen Fragestellungen in Bezug auf Klimaanpassung und die aktuellen Bevölkerungsprognosen für Oberhausen berücksichtigt. Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur im Plangebiet und damit verbundenen divergierenden Interessen der Eigentümer konnte in den letzten Jahren jedoch kein planerischer Fortschritt in Bezug auf die verfolgte Zielsetzung erreicht werden. Weiterhin sollen in Anbetracht einer klimaresilienten Stadtentwicklung vornehmlich solche Flächen entwickelt werden, um den bestehenden Neubaubedarf zu befriedigen, die den Vorgaben einer konsequenteren Innenentwicklung eher entsprechen. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2017 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2017, 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen und weil auf der Grundlage des alten Aufstellungsbeschlusses keinerlei Plansicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und Veränderungssperren nach § 16 BauGB) mehr in Anspruch genommen werden könnten, soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Für das Plangebiet gelten weiterhin die Festsetzungen des seit dem Jahre 1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt -. Dieser setzt reine Wohngebiete mit einer zwingend zwei-, vier- und achtgeschossigen Bauweise und einer nach Süden angrenzenden öffentlichen Grünfläche fest. Bei Bedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 748 -Neukölner Straße- (§ 13a BauGB)

Plangebietsabgrenzung



Lage im Stadtgebiet



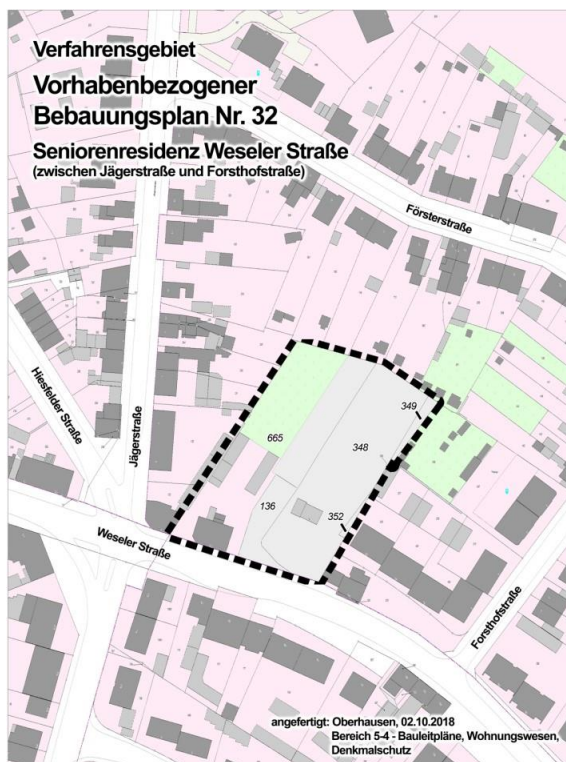
Aktuelles Luftbild



Verfahrensstand:	
• Aufstellungsbeschluss:	08.02.2021
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf -Kindertageseinrichtung-; • Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.	
Einstellungsgründe:	
Im Rahmen der jährlich zu erstellenden Bedarfskalkulation zur Ermittlung der vorzuhaltenden Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen, ergab sich für den Oberhausener Norden der Bedarf einer weiteren 6-gruppigen Kindertageseinrichtung. Bei der Überprüfung möglicher Standorte fiel die Wahl auf den Teilbereich einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Neukölner Straße. Durch die Lage in direkter Umgebung zu diversen Wohnbaugebieten bietet sich die Fläche für den Neubau einer Kindertageseinrichtung an. Die Kindertageseinrichtung mit zwei Wohnungen wurde durch eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 516 aus dem Jahre 2007 genehmigt. Mit dem Bau der Kindertagesstätte der Elterninitiative Löwenzahn e.V. wurde im letzten Jahr begonnen. In sechs Gruppen, aufgeteilt auf zwei verschiedene Gebäude, werden ab dem Kita-Jahr 2023/2024 insgesamt 115 Kinder im Alter zwischen 1-6 Jahren betreut. Zusätzlich ist eine Eltern-Kind-Gruppe geplant, die weitere 10 Kinder unterbringen kann. Es besteht kein weiteres Planungserfordernis mehr.	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 –Seniorenresidenz Weseler Straße-

Plangebietsabgrenzung



Lage im Stadtgebiet



Aktuelles Luftbild



Verfahrensstand:	
• Einleitender Beschluss:	19.11.2018
Damalige Hauptplanungsziele:	
• Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung, • Wiedernutzbarmachung insbesondere einer brachgefallenen Gewerbefläche für eine angepasste und gebietsverträgliche städtebauliche Entwicklung, • Planungsrechtliche Festsetzung eines Alten- und Pflegeheims sowie eines ergänzenden Wohngebäudes, • Einbeziehung von benachbarten Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und planungsrechtliche Festsetzung eines Wohngebietes nach der Baunutzungsverordnung für diesen Bereich, • Planungsrechtliche Regelung von erforderlichen Erschließungsanlagen, • Prüfung und ggf. Regelung von planungsrechtlichen Ausgleichserfordernissen.	
Einstellungsgründe:	
Seit dem einleitenden Beschluss im Jahre 2018 wurde die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Oberhausen überarbeitet und inhaltlich geschärft. Insbesondere wurde das geplante Bauvolumen deutlich verringert, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch die Planung eines – in seiner städtebaulichen Kubatur optimiertes und reduziertes – Altenwohn- und Pflegeheim von Vorhabenträgerseite verfolgt wird. Die ursprünglich in das städtebauliche Konzept integrierte, arrondierende Wohnbebauung ist gänzlich entfallen. Die städtebauliche, stadträumliche und architektonische Modifizierung des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims wurde sowohl durch die Planungsverwaltung als auch durch den Gestaltungsbeirat intensiv begleitet. Insgesamt wird durch die Seniorenpark Oberhausen GmbH als Vorhabenträgerin nunmehr insbesondere durch das im Vergleich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in 2018 deutlich reduzierte Bauvolumen ein Vorhaben verfolgt, das planungsrechtlich in Anwendung der Planersatzvorschriften des § 34 BauGB positiv begleitet werden kann. Ein gesondertes Bebauungsplanverfahren ist damit städtebaulich nicht mehr i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und insgesamt entbehrlich. Des Weiteren ist seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2018 das Baugesetzbuch geändert worden (so u. a. in den Jahren 2021 und zuletzt am 12.07.2023). Wegen des Umfangs der Änderungen soll auch aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren eingestellt werden. Bei weitergehenden Regelungsbedarf könnte ein neuer Aufstellungsbeschluss auf der Basis aktueller gesetzlicher Grundlagen gefasst werden.	

Anlage 4.1

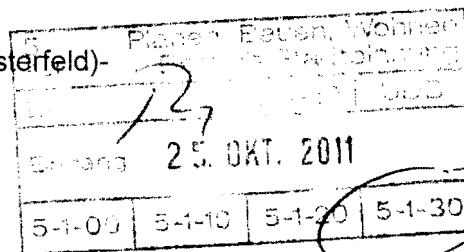
Damalige Aufstellungsbeschlüsse

Bezirksvertretung Osterfeld

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1561-01	Termin 17.10.2011	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
04.10.2011	Bezirksvertretung Osterfeld	A	AV	} <i>nein</i>	
11.10.2011	Planungsausschuss	V	Z		
17.10.2011	Rat der Stadt	B	Z		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672
-Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld)-
Aufstellungsbeschluss



Beschlussvorschlag

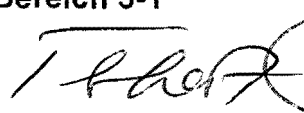
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, der im Wesentlichen nur die Art der Nutzung und Verkehrsflächen festsetzen soll, für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 07.09.2011 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 672);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum <i>13.09.2011</i>	Klunk Datum <i>13. SEP. 2011</i>	Datum	Wehling Datum <i>14.09.11</i>
* 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/15/1561-01	Termin 17.10.2011	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- c) Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 588 -Gildenstraße / Henselstraße / Heinestraße- wird eingestellt und der Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2006 aufgehoben.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

- d) Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 634 -Bergstraße / Wißmannstraße / Heinestraße- wird eingestellt und der Aufstellungsbeschluss vom 17.07.2009 aufgehoben.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1561-01	Termin 17.10.2011	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 24, 30 und 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Rheinischen Straße; südliche Seite der Baustraße; östliche Seite der Freiligrathstraße; südliche Seite der Kettelerstraße bis zur östlichen Seite der Gildenstraße; die Kettelerstraße überquerend bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 629, Flur 30; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 629, Flur 30; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 629, 598, 623, 622 und 24, Flur 30; die Bergstraße überquerend bis zur südlichen Seite der Wißmannstraße; südliche Seite der Wißmannstraße; westliche Seite der Heinestraße; nördliche Seite der Westfälischen Straße; abknickend zur östlichen Seite der Vikariestraße (Flurstück Nr. 325, Flur 35); in Höhe der südlichen Seite der Kirchstraße auf die westliche Seite der Vikariestraße verspringend; westliche Seite der Vikariestraße; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite der Gildenstraße; westliche Seite der Gildenstraße; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 557, 238 und 234, Flur 30; östliche Seite der Hans-Sachs-Straße; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite des Gebäudes Bottroper Straße 135; westliche Seite des Gebäudes Bottroper Straße 135; abknickend zur östlichen Seite des Gebäudes Bottroper Straße 133; östliche Seite des Gebäudes Bottroper Straße 133; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 167, Flur 30; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 167, Flur 30; südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 148, Flur 30; abknickend zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 133, Flur 30; westliche Seite der Freiligrathstraße; nördliche Seite der Bottroper Straße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1561-01	Termin 17.10.2011	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kerngebieten 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.

Angeichts 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. Ein gutes Beispiel für einen solchen Impuls ist das aktuell vorgesehene Projekt zur Erweiterung der Apotheke im Eckbereich Gildenstraße / Marktplatz durch einen Neubau.

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 bei Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 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 Einzelhandelskonzeptes und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672.

Im zentralen und nordöstlichen Bereich bestehen für das Gebiet die Bebauungsplanverfahren Nr. 588 und 634 (siehe Anlage 2). Diese Verfahren verfolgten ebenfalls das Ziel innenstadtrelevante Funktionen zu sichern und hemmende Funktionen zu begrenzen (u.a. durch Ausschluss von Vergnügungsstätten). Da diese Plangebiete nunmehr mit dem neuen Aufstellungsbeschluss überplant werden, können die Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 588 und 634 eingestellt bzw. die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung eines abgestuften Systems von Kerngebieten, Mischgebieten und Wohngebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion;
- Maßgaben für das Wohnen in den Kerngebieten;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1561-01	Termin 17.10.2011	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 672 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

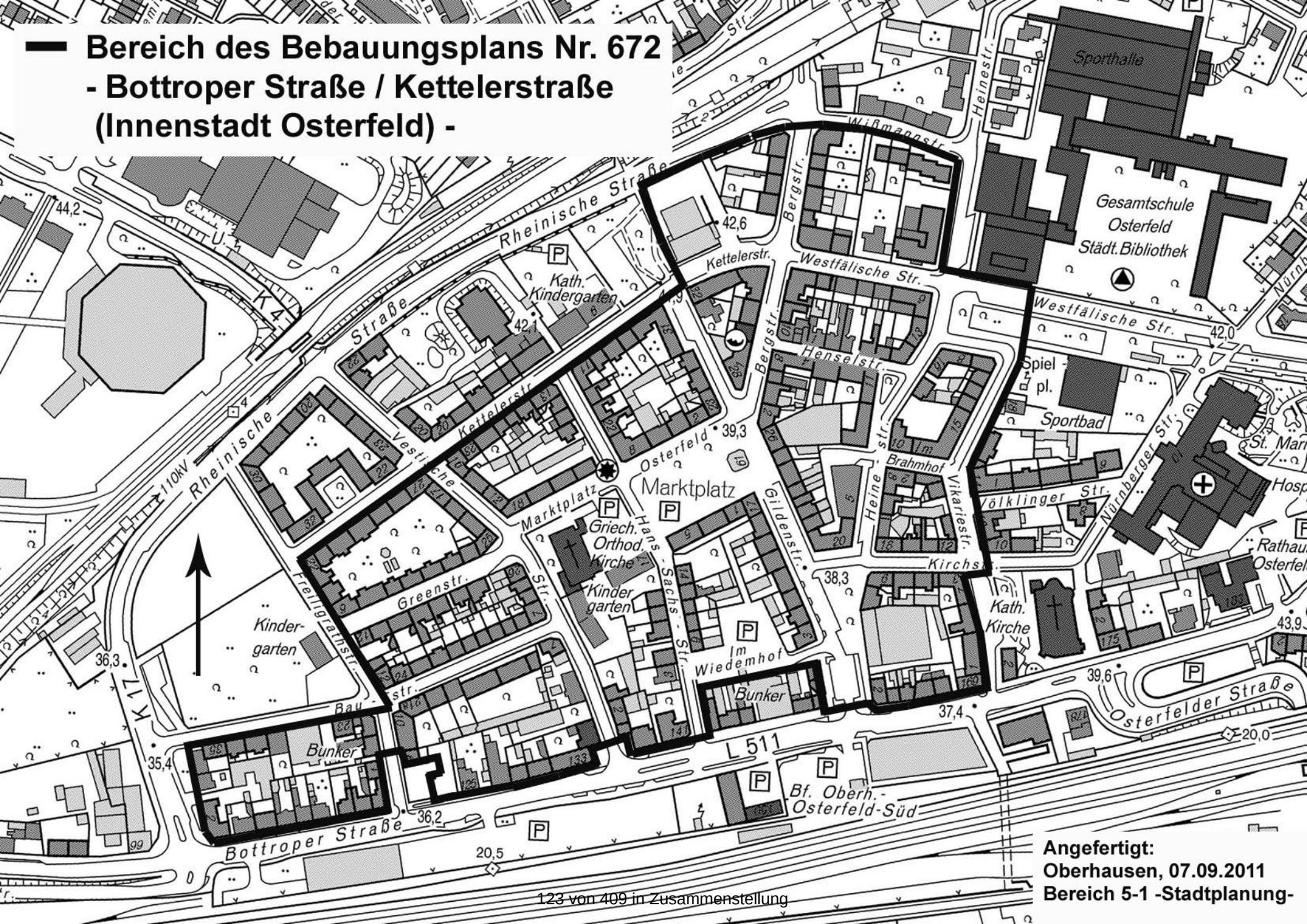
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen;
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 588 und 634

— Bereich des Bebauungsplans Nr. 672
- Bottroper Straße / Kettelerstraße
(Innenstadt Osterfeld) -



Angefertigt:
Oberhausen, 07.09.2011
Bereich 5-1 -Stadtplanung-

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.06.2015	Bezirksvertretung Osterfeld	A	AV	J 14.12.15	
16.06.2015	Planungsausschuss	V	K		
22.06.2015	Rat der Stadt	B	2		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) -
Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A bis E und zur
öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -

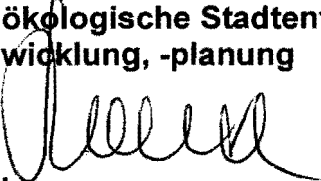
Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt, das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 18.05.2015 in die Teilbereiche A - E aufzuteilen (siehe Punkt I der Begründung).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672, Teilbereich A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -, vom 18.05.2015 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 22.05.2015	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 22. MAI 2015	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 28.05.15
* 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/16/0901-01	Termin 22.06.2015	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)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Teilung des Verfahrensgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 soll nunmehr gemäß dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan in 5 Teilbereiche (A – E) gegliedert und der Teilbereich A vordringlich bearbeitet werden.

Zur besseren lagemäßigen Zuordnung sollen die Teilbereiche A - E mit folgenden Bezeichnungen weitergeführt werden:

- Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -
- Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -
- Bebauungsplan Nr. 672 C - Vestische Straße / Gildenstraße -
- Bebauungsplan Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße -
- Bebauungsplan Nr. 672 E - Westfälische Straße / Wißmannstraße -

Der Teilbereich A liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 222 - 224 und 736; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 190 und 189; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 189; diese verlängert bis zur westlichen Seite der Vestischen Straße; westliche Seite der Vestischen Straße; südliche Seite der Kettelerstraße; östliche Seite der Gildenstraße; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 677; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 677 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 222.

II. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 17.10.2011 wurde durch den Rat der Stadt der 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 A mit der alten Bezeichnung - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) -

- in der Zeit vom 10.03.2015 – 24.03.2015 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck 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 11.03.2015 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

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 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **PLEdoc GmbH**
Postfach 12 02 52
45312 Essen
3. **ThyssenKrupp Real Estate GmbH**
Postfach 10 21 65
45021 Essen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 3 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 allein nicht aus um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A - E sowie der Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereichs 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. Ein gutes Beispiel für einen solchen Impuls ist das aktuell durchgeführte Projekt zur Erweiterung der Apotheke im Eckbereich Gildenstraße / Marktplatz Osterfeld durch einen Neubau.

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 bei Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 A 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 A.

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

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten unter Orientierung an der bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere. Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet auch der „Kerngebietscharakter“ im Sinne eines gelebten und lebendigen Stadtteilkerns planungsrechtlich gesichert werden.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

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

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt-Vondern", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld "Gottes Gnaden" 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 "Max Haniel" und "Gerhard" 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 Erlaubnis "Julix" ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme Abbau von Steinkohle im Tiefen (Teufe > 100m) dokumentiert. Sie weist darauf hin, dass bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Im bei ihr geführten Bergbau Alt-und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) befinden sich nördlich der Planmaßnahme folgende nachrichtlich verzeichnete Verdachtsflächen:

- Osterfeld 1-3, Kokerei mit Nebengewinnung, Nr. 4407-S-008-1
- Osterfeld 1-3, Betriebsfläche Schachanlage, Nr. 4407 -S-008-2
- Osterfeld 1-3, Parkplatz, Kühlturm, Misch-und Stapelanlage für Kokskohle, Nr. 4407-S-008-3
- Jacobi -Osterfeld 1-3, Grubenanschlussbahn, Nr. 4407 -S-018-1
- Osterfeld, Nordhalde I Halde I Nr. 4407 -A-029

Für diese Verdachtsflächen hat die Bergaufsicht bereits geendet. Lediglich für den Schachtschutzbereich des Schachtes Osterfeld 3 und die ebenfalls vorhandene Grundwasserüberwachung besteht noch Bergaufsicht, da nach dem hiesigem Kenntnisstand noch umweltrelevante Belastungen, insbesondere durch kokereispezifische Stoffe, durch den ehemaligen bergbaulichen Betrieb zu verzeichnen sind. Inwieweit das in Rede stehende Planvorhaben hiervon betroffen ist, kann von ihr nicht beantwortet werden. Daher empfiehlt sie, auch den Bergwerkseigentümer, hier die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne um Stellungnahme zu bitten. Ferner wurde die Stadt Oberhausen seinerzeit als Trägerin öffentlicher Belange an der Durchführung des Abschlussbetriebsplanverfahrens Schachanlage Osterfeld beteiligt. Insofern geht sie davon aus, dass der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen die aktuellen altlastenrelevanten Informationen vorliegen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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, als auch die RAG Aktiengesellschaft als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

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.

Die A-TEC Anlagentechnik GmbH und die MAN Grundstücksgesellschaft mbH haben keine Stellungnahmen vorgebracht. Die RAG hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert.

Die ThyssenKrupp Real Estate GmbH bittet im Auftrag der Krupp Hoesch Stahl GmbH darum einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, in dem darauf verwiesen wird, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt Vondern" liegt und dass vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten ist.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde deshalb 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 benannten Verdachtsflächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen bekannt, und wurden in der Vorprüfung berücksichtigt. Von einer altlastenbezogenen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist nicht auszugehen.

Zu I.2 PLEdoc GmbH Postfach 12 02 52 45312 Essen

Die PLEdoc GmbH bittet den Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandsunterlagen (Bestandsplan und Rechtsfortführungsplan) 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.

Wie ihrer Eintragung im Vorentwurf des Bebauungsplans zu entnehmen ist, verläuft der Rohrstrang der stillgelegten Ferngasleitung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, lediglich der Schutzstreifen ragt in den Bebauungsplan hinein. Sie erhebt daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 672 A in der angezeigten Form keine Einwände.

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. Auch in der Begründung wird auf die stillgelegte Leitung hingewiesen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zu I.3. ThyssenKrupp Real Estate GmbH
Postfach 10 21 65
45021 Essen

Im Auftrag der Bergwerkseigentümerin Krupp Hoesch Stahl GmbH teilt die ThyssenKrupp Real Estate GmbH mit, dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des. Bebauungsplans Nr. 672 A vorgebracht werden. Sie bittet jedoch, nachstehenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

"Der Bereich des Plangebiets "Bottroper Straße / Kettelerstraße" liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt Vondern". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten."

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB:

„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.“

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. Im Bebauungsplan Nr. 672 A weist die geschlossene Blockrandbebauung lediglich an der Hans-Sachs-Straße an der östlichen Seite des westlichen Baublocks eine Öffnung auf. Beide Blocks 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. Zu den Grenzen der bestehenden Bebauung gehört auch ein eher für Kerngebiete typisches Abstandsflächenmaß, das auch zukünftig ermöglicht werden soll. So wird trotz Mischgebietstypik die vorhandene Dichte eines Kerngebietes gesichert. In den Bereichen für die ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und in denen die Abstandsflächen für Wohngebiete heute überschritten werden, soll dies jedoch nur im Rahmen des einfachen Bestandsschutzes zukünftig zulässig sein.

Das Plangebiet weist überwiegend Mischgebiete (MI) und zu einem geringeren Teil Allgemeine Wohngebiete (WA) aus.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Für die Mischgebiete 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 vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig. Über eine textliche Ausnahmeregelung wird die vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele („Lotto“) im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die im Gebäude Gildenstraße 23 nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro.

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;
- 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 Rat der Stadt beschließt die Gliederung des Plangebietes in 5 Teilbereiche (A – E) und die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A wird eine verträgliche Nutzungsmischung im Plangebiet angestrebt. Das Plangebiet wird am Marktplatz Osterfeld als Mischgebiet (MI) und an der Kettelerstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) jeweils mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Über eine textliche Ausnahmeregelung wird die vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele („Lotto“) im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die im Gebäude Gildenstraße 23 nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro. 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.

Stadtplanerisches Ziel insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als qualitativ hochwertiger zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum Osterfeld).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan zur Gliederung des Plangebietes

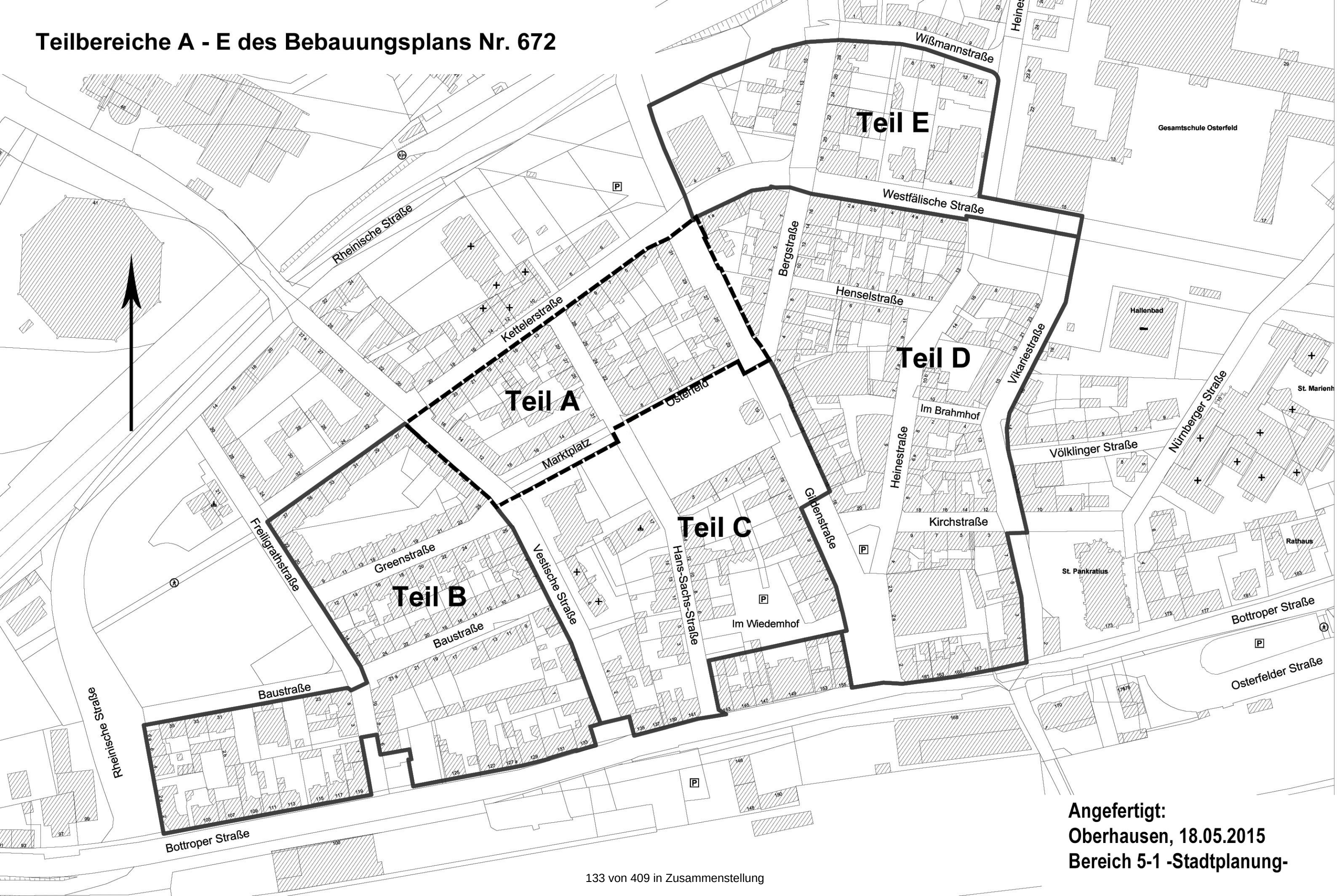
Anlage 2: Skizze zum Teilbereich A

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.

Teilbereiche A - E des Bebauungsplans Nr. 672



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1908-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.03.2012	Bezirksvertretung Osterfeld	A	AV K } ob 2 } nein		
13.03.2012	Planungsausschuss	V			
19.03.2012	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 680
- Vestische Straße / Winkelstraße -
Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	5-1-20	UDF	
Eingang		23. MRZ. 2012	
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Beschlussvorschlag

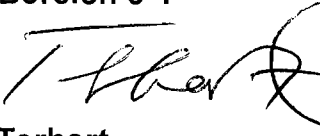
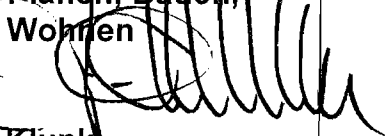
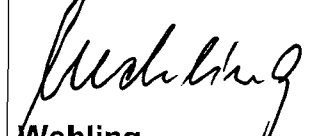
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 21.02.2012 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 680);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
			
Terhart	Klunk		Wehling
Datum 23.02.2012	Datum 24. FEB. 2012	Datum	Datum 27.02.12
* 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/15/1908-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- c) Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 646 - Vestische Straße (Nahversorgungszentrum Heide) - wird eingestellt und der Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2010 aufgehoben.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1908-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Vestischen Straße; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 466; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 466, 464, 126 und 492; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 492; diese verlängert bis zur südwestlichen Seite der Vestischen Straße; südwestliche Seite der Vestischen Straße; südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 469; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 91; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 91 und 518; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 518; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 608 und 607; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 507; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 507; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 449; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 449, 448 und 447; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 447; südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 78; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 78 bis zur nordöstlichen Seite der Vestischen Straße.

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

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch einen Geschäftsbesatz und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Die Wohnnutzung ist im Bereich Brackstraße / Vestische Straße und Winkelstraße / Vestische Straße stark ausgeprägt. Im Südosten befinden sich ebenfalls Wohnbebauung und eine Apotheke. Außerdem ist hier eine größere Freifläche, die im Bereich der Vestischen Straße als Parkplatz genutzt wird, vorzufinden. Der prägende Geschäftsbereich befindet sich im Plangebiet an der Vestischen Straße 103 bis 113.

Im näheren Umfeld grenzt im Südwesten und Nordosten weitgehend Wohnbebauung an. Im nördlichen Eckbereich Vestische Straße / Hertastraße und im Südosten des Plangebietes prägen Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen das angrenzende Umfeld des Plangebietes.

Das Nebenzentrum Osterfeld liegt der Vestischen Straße nach Südosten folgend in knapp 800 m Entfernung, das Hauptzentrum Sterkrade liegt ca. 2.000 m der Vestischen Straße Richtung Nordwesten folgend entfernt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1908-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Angebotsschwerpunkte der Geschäfte im Plangebiet liegen im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der Einzelhandelsbesatz ist mit den vorhandenen Betrieben (u.a. Netto-Markt, Metzgerei, Bäckerei, Postagentur, Reisebüro, Friseur und Spielhalle) als schwach entwickelt einzustufen. Als größter Betrieb fungiert der Netto-Markt mit 440 m² Verkaufsfläche, der jedoch suboptimale Standortrahmenbedingungen aufweist (kleiner Parkplatz, geringe Verkaufsfläche).

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 wurde der größte Teil des Plangebietes als Nahversorgungszentrum eingestuft. Diesen Status hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 601 - Fahnhorststraße / Richard-Wagner-Alle - aberkannt. Gründe waren u. a. die zu geringe Anzahl von Komplementärnutzungen (wie z. B. Dienstleistungen) sowie die zu kleine Verkaufsfläche des Netto-Marktes. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 646 - Vestische Straße (Nahversorgungszentrum Heide) - vom 22.03.2010 (Drucksache Nr. B/15/0328-01), dessen Planungsziele im Wesentlichen auf dieser Einordnung basierten, ist deshalb aufzuheben.

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als Nahversorgungszentrum, hat das Plangebiet dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebietes ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Zurzeit wird dieses Angebot im Wesentlichen durch den Netto-Markt abgedeckt. Außerdem fungiert der Netto-Markt als Frequenzbringer, weil er Kunden anzieht, die im gleichen Einkaufsvorgang auch andere Geschäfte im Plangebiet aufsuchen (z.B. Metzgerei, Bäckerei).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 680 wird neben der Sicherung auch die Stärkung der Nahversorgungssituation im Plangebiet angestrebt. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungen gibt und/oder ob es Alternativstandorte gibt, die eine Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters zulassen.

Zur Wahrung der Wohnruhe in den stark wohngepprägten Bereichen, aufgrund der prägenden Wirkung der an das Plangebiet grenzenden Kirchen und um eine qualitätsvolle Entwicklung des Nahversorgungsbereichs (Vermeidung eines Trading-Down-Effektes) zu gewährleisten, sollen Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu unter Berücksichtigung des Bestands ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1908-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 680 ist dies zweifellos gegeben. So werden Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen (Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion, Zuordnung von Nutzungsgruppen, Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne von Nachverdichtungsmöglichkeiten und Baulückenschließung).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO voraussichtlich ca. 6500 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 680 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, weil die Planung überwiegend im Bestand vorgenommen wird und die Verträglichkeit möglicher Nutzungsergänzungen im Bebauungsplanverfahren geprüft wird.

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelt wird.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 680 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten;
- Erhalt und Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Strukturen durch Ausweisung von qualitätvollen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1908-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Entwicklung von Festsetzungen bzgl. sonstiger Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und der Nahversorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 680 stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 2 i.V. mit § 13 a BauGB;
- 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 ohne 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;
- Ggf. Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

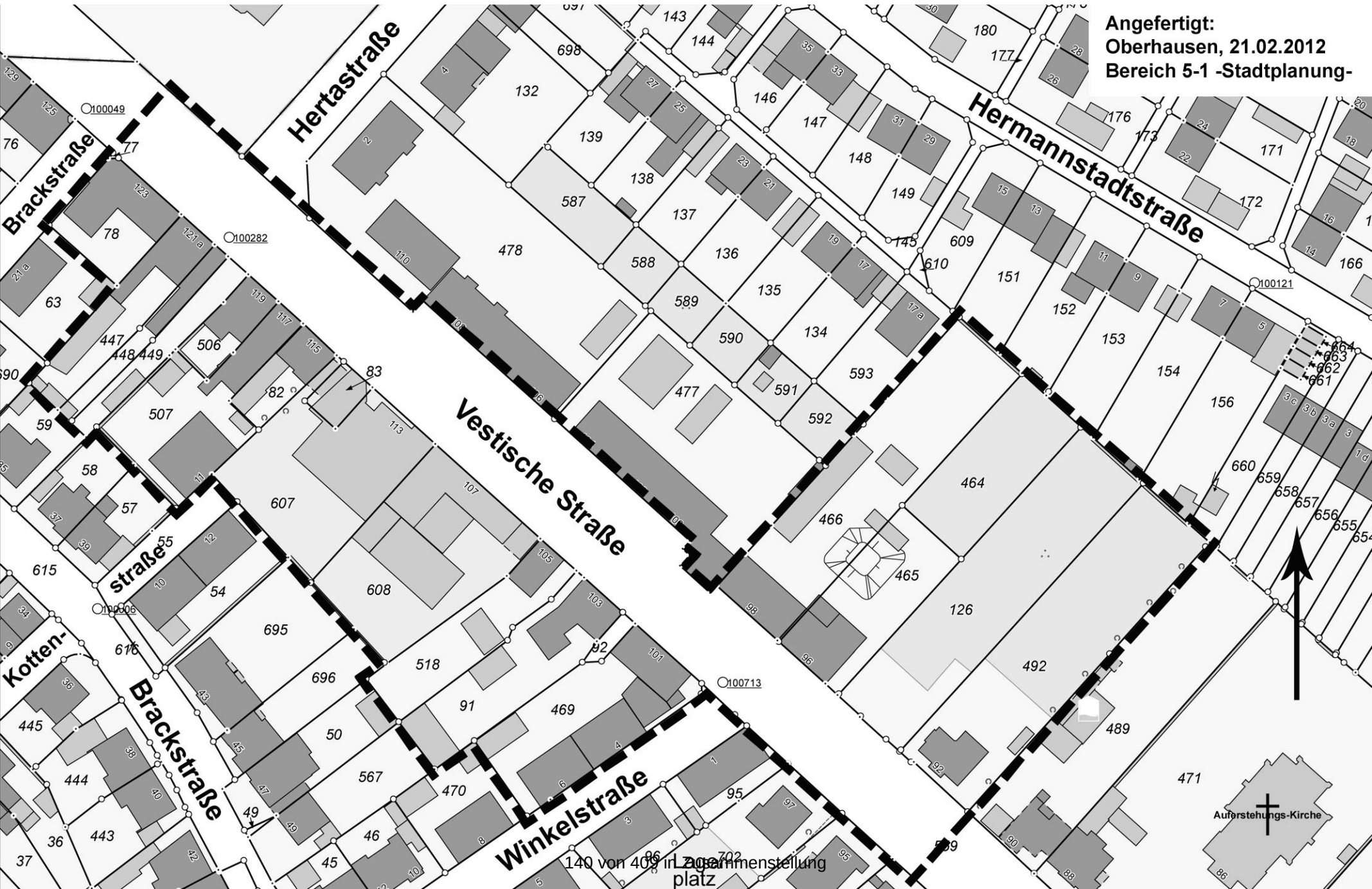
Anlage

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Drucksache Nr. B/15/0328-01 vom 22.03.2010

— Bereich des Bebauungsplans Nr. 680 -Vestische Straße / Winkelstraße-

Angefertigt:
Oberhausen, 21.02.2012
Bereich 5-1 -Stadtplanung-



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
05.05.2015	Bezirksvertretung Osterfeld	A	AV	} 14.12.15	
12.05.2015	Planungsausschuss	V	2		
18.05.2015	Rat der Stadt	B	2		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 680 - Vestische Straße / Winkelstraße -
 Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A und B,
 zur Weiterführung des Teilbereichs B im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
 und zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs B

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt, das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 680 - Vestische Straße / Winkelstraße - gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 21.10.2014 in die Teilbereiche A und B aufzuteilen (siehe Punkt I der Begründung).

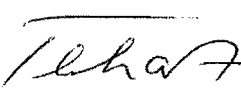
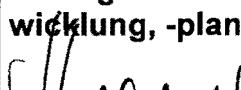
Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

- Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 680 B - Vestische Straße / Winkelstraße - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weiterzuführen (siehe Punkt IV der Begründung).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 680 B vom 01.04.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 02.04.2015	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 13. APR. 2015	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 16.04.15
* 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/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 680 - Vestische Straße / Winkelstraße - vom 19.03.2012 (Drucksache Nr. B/15/1908-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige keine

Begründung

I. Teilung des Verfahrensgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 680 wird in die Bereiche A und B geteilt.

Der Teilbereich A umfasst die Grundstücke Vestische Straße 92 - 98, die im hinteren Bereich über größere Brach- bzw. Freiflächen verfügen. Der Teilbereich B erstreckt sich über die Grundstücke Vestische Straße 101–123 und Winkelstraße 4+6. Der Teilbereich B beinhaltet die für Osterfeld-Heide bedeutsamen Nahversorgungsstrukturen.

Für den Teilbereich A soll weiterhin ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der Entwicklungsflächen für die im Teilbereich B vorhandenen Nahversorgungsstrukturen aufzeigt. Für den Teilbereich B reicht zur Bestätigung des Bestands ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung festsetzt, aus. Eine Teilung des Bebauungsplans ist deshalb sinnvoll.

Bebauungsplan Nr. 680 A

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 A liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 466; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 466, 464, 126 und 492; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 492; diese verlängert bis zur südwestlichen Seite der Vestischen Straße; südwestliche Seite der Vestischen Straße; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 466.

Bebauungsplan Nr. 680 B

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 B befindet sich in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 469; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 91; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 91 und 518; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 518; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 608 und 607; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 507; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 507; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 449; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 449, 448 und 447; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 447; südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 78; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 78 bis zur nordöstlichen Seite der Vestischen Straße; nordöstliche Seite der Vestischen Straße; Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 466; südwestliche Seite der Vestischen Straße.

II. Planungsanlass und -ziele

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 ist der größte Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 680 B als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Heide eingestuft. Den Status als Nahversorgungszentrum hat das Oberverwaltungsgericht NRW am 15.02.2012 im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 601 -Fahnhorststraße / Richard-Wagner-Allee- jedoch aberkannt. Gründe waren u. a. die zu geringe Anzahl von Komplementärnutzungen (wie z. B. Dienstleistungen) sowie die zu kleine Verkaufsfläche des Netto-Marktes (Vestische Straße 113).

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als zentraler Versorgungsbereich, hat das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 B dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebietes ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Zurzeit wird dieses Angebot im Wesentlichen durch den Netto-Markt abgedeckt. Außerdem fungiert der Netto-Markt als Frequenzbringer, weil er Kunden anzieht, die im gleichen Einkaufsvorgang auch die anderen Geschäfte im Bereich des Bebauungsplans Nr. 680 B aufsuchen (z. B. Metzgerei und Bäckerei).

Der Bebauungsplan Nr. 680 B soll eine qualitätsvolle Entwicklung der Nahversorgungssituation im Plangebiet gewährleisten. Mit dem südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 680 A wird auch eine Stärkung der Nahversorgungssituation durch Ausweisung von Entwicklungsflächen angestrebt.

Zur Wahrung der Wohnruhe der vorhandenen Wohnnutzung, aufgrund der prägenden Wirkung der an das Plangebiet grenzenden Kirchen und um eine qualitätsvolle Entwicklung des Nahversorgungsbereichs (Vermeidung eines Trading-Down-Effektes) zu gewährleisten, sollen Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu unter Berücksichtigung des Bestands ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Im Einzelnen verfolgt der Bebauungsplan Nr. 680 B folgende Hauptplanungsziele:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Stärkung der nahversorgungsrelevanten Strukturen durch Ausweisung eines Mischgebietes;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Ausschluss von Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen, der Kirchen und der Nahversorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z. B. Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

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

III. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden Nahversorgungsstrukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden.

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 nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise 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.

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Mischgebiet werden Lotteriel- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

IV. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2012 sollte der Bebauungsplan Nr. 680 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da nach der Teilung des Bebauungsplans mit dem Teilbereich B lediglich der Bestand bestätigt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB damit nicht wesentlich geändert wird, kann nunmehr das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird dabei von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Der Bebauungsplanentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0778-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

V. Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf zum Bebauungsplans Nr. 680 B stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 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.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

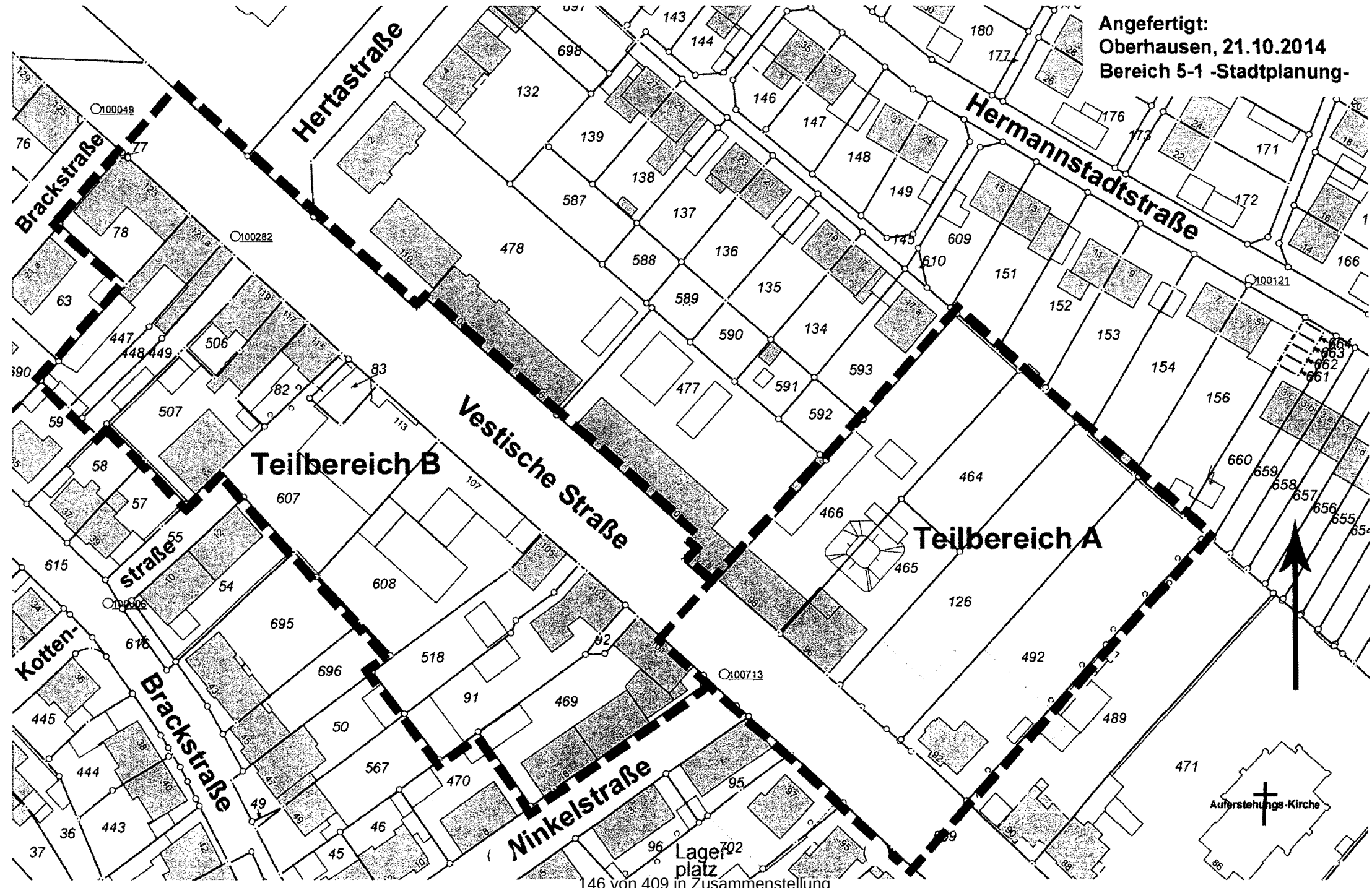
Anlage 2: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 680 B

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680 B

Die Anlage 3 wurde aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

— Bereich des Bebauungsplans Nr. 680 -Vestische Straße / Winkelstraße-

Angefertigt:
Oberhausen, 21.10.2014
Bereich 5-1 -Stadtplanung-



Anlage 4.2

Damalige Aufstellungsbeschlüsse

Bezirksvertretung Alt-Oberhausen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2826-01	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. 274, 1. Änderung - Buschhausener Straße -
Einleitender Änderungsbeschluss (Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die einleitende Änderung des Bebauungsplans Nr. 274 - Buschhausener Straße - und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 09.08.2017 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änderung);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 und § 13 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).

Bereichsleiter Bereich 5-4	Fachbereich 5-1-20	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Terhart Datum 17.08.2017	Perian Datum 15.08.2017	Lauxen Datum 22.08.2017	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/16/2826-01	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 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 38, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Buschhausener Straße; nordwestliche Seite der Gustavstraße; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 353; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 158; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 158, 155 und 154; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 152; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 152, 151 und 149; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 147; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 147 und 319; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 319; nordöstliche Seite der Theresenstraße; südöstliche Seite der Duisburger Straße.

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

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Sportcafé und eine Wettannahmestelle in einem Gebäude innerhalb des Plangebiets. Diese geplante Nutzungsänderung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Alt-Oberhausen weiter zu verstärken. Weiterhin kann sie dazu führen, dass die im Rahmen der Stadterneuerung in diesem Bereich von Alt-Oberhausen verfolgten Ziele nicht erreicht werden können.

Das Plangebiet liegt im Programmgebiet des Stadterneuerungsgebiets „Brückenschlag“. Hier soll im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" eine funktionale Verknüpfung zwischen den beiden Stadtteilen Lirich und Innenstadt entwickelt werden, die die lokale und regionale Bedeutung dieses zentralen urbanen Bereichs mit seinem vielfältigen Kultur- und Bildungsangebot stärkt. Mit der Aufwertung dieses Bereiches werden nicht nur in städtebaulicher Hinsicht, sondern auch in stadtgeschichtlichen, kulturellen und verkehrsbezogenen Dimensionen Brücken zwischen den beiden Stadtquartieren geschaffen.

Die geplante Ansiedlung einer Wettannahmestelle kann dazu beitragen, dass diese genannten Ziele der Stadterneuerung nicht erreicht werden können. Wettannahmestellen weisen regelmäßig ähnlich Auswirkungen wie Vergnügungsstätten auf und sind geeignet, Trading-Down-Effekte auszulösen oder bestehende Trading-Down-Effekte zu verstärken. Daher sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 274 durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2826-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z. B. Wettbüros, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft.

Der seit dem 01.04.1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 274 - Buschhausener Straße - setzt für das Plangebiet Mischgebiet fest. Im Mischgebiet werden durch textliche Festsetzung Spielhallen ausgeschlossen. Sonstige Vergnügungsstätten werden nicht ausgeschlossen. Wettannahmestellen fallen, obwohl sie regelmäßig die gleichen schädlichen Auswirkungen haben, nicht unter die bauliche Anlage Vergnügungsstätte. Daher wäre das Vorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans positiv zu bescheiden.

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 274 sollen zusätzlich zu den Spielhallen nunmehr auch Vergnügungsstätten insgesamt, Wettannahmestellen sowie weitere Nutzungen, die Trading-Down-Effekte auslösen oder verstärken können, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ebenso soll die bisherige textliche Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse angepasst werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet im bauleitplanerischer Teil des RFNP als gemischte Baufläche dargestellt. Der regionalplanerische Teil des RFNP enthält für das Plangebiet die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellung Mischgebiet.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änderung, werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Einzelhandel erotischer Artikel, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderer;
- Anpassung der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse.

4. Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 274 in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Bei einer vereinfachten Änderung findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB (u. a. „Bürgerversammlung“) und der Behörden im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.

Der Änderungsentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2826-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) wird nicht angewandt.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 274, 1. Änderung, stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Änderungsbeschlusses;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanänderungsentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 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.

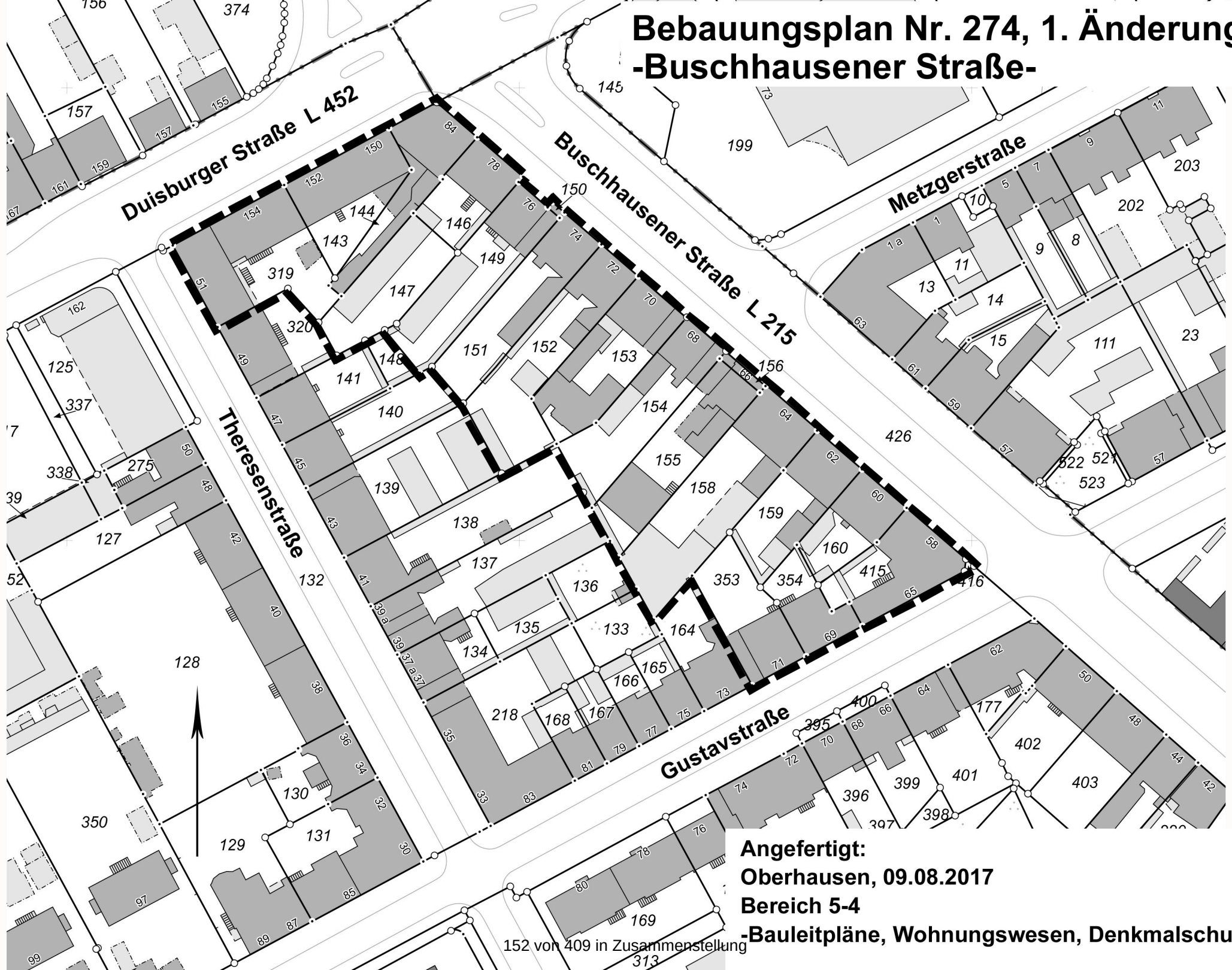
6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

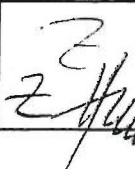
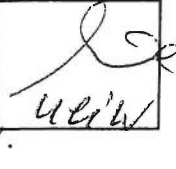
Anlage

Übersichtsskizze

Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änderung -Buschhausener Straße-



Angefertigt:
Oberhausen, 09.08.2017
Bereich 5-4
-Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz-

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/1161-01	Termin 19.12.2005	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.12.2005	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
13.12.2005	Planungsausschuss	V			
19.12.2005	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 563
- Knappenstraße / Mellinghofer Straße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

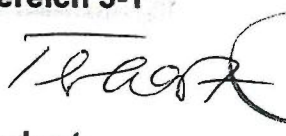
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1 - Stadtplanung -, vom 25.11.2005 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 563);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224);

- b) die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 durchzuführen (Planung von erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 22.11.2005	Klunk Datum 23. Nov. 05	Datum	Wehling Datum 30.11.05
* 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/14/1161-01	Termin 19.12.2005	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen Flur 21, 23 und 24, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Essener Straße, östliche und südliche Grenzen des Flurstückes Nr.37 (Mellinghofer Straße), Flur 24, östliche Seite der Mellinghofer Straße bis zum Gebäude Mellinghofer Straße Nr. 66, abknickend zur südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 420, Flur 24, südliche Grenze des Grundstückes Mellinghofer Straße Nr. 63 (Lebensmittelmarkt), südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 493, 449 und 484 Flur 24,, die Knappenstraße überquerend zum südlichen Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 656, Flur 23, westliche Seite der Knappenstraße die Lipperstraße überschreitend, Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 117, Flur 23, bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 75, Flur 24, westliche Seite der Knappenstraße, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 458, Flur 24, abknickend zum südlichwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 8, Flur 24, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 8, südliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 9, Flur 24.

2. Anlass zur Planaufstellung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 267. Dieser wurde im Jahr 1995 rechtskräftig und schafft in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Coil-Lagers. Darüber hinaus sind gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen festgesetzt. Die bestehenden Lebensmittelmärkte an der Mellinghofer Straße sind als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert. Alle Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass für die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Tatsache, dass sich eine Reihe von Rahmenbedingungen geändert haben. So sind Erweiterungsabsichten für die Halle nicht mehr absehbar.

Weiterhin ist es städtebaulich wünschenswert, diesen heute von seinem Umfeld abgeschnittenen Bereich räumlich und funktional in die umgebenden Strukturen einzubinden. Dabei ergeben sich für den Bereich zwischen bestehenden Wohnsiedlungen, dem Gelände des O.Vision-Zukunftsparkes und der Knappenhalde die verschiedensten Anforderungen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/1161-01	Termin 19.12.2005	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Auch sind die konkreten Voraussetzungen auf dem Grundstück zu beachten. So weist das gesamte ehemalige Zechengelände Bodenbelastungen mit unterschiedlichen Gefährdungspotentialen auf. Dies gilt ganz besonders auch für die Grün- und Freiflächen. Neben der Altlastenproblematik sind Immissionen durch angrenzende Gewerbebetriebe, die nahegelegene Eisenbahntrasse, die Essener Straße und ein Mobilfunkmast zu berücksichtigen.

Die Aufzählung dieser Vorbelastungen läßt erkennen, dass detaillierte Untersuchungen erforderlich sind, um konkrete Aussagen über das Spektrum zukünftiger Nutzungen und deren wirtschaftliche Tragfähigkeit treffen zu können.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet deutlich stärker als bisher in die vorhandene Struktur des Stadtteils zu integrieren und die Lagegunst zum CentrO sowie zum Zukunftspark O.Vision zu nutzen. Eine neue Erschließung eröffnet zudem die Chance, das Plangebiet umzustrukturieren und planerisch aufzuwerten.

3. Städtebauliches Konzept

Konkret sollen die vorhandenen Nutzungen im Norden des Plangebietes gesichert und in Richtung des Bereiches der ehemaligen Schachtstandorte weiterentwickelt werden. Auch entlang der Mellinghofer Straße ergeben sich neue Nutzungsperspektiven.

Im südlichen Plangebiet sind mittel- bis langfristig Wohnbauflächen angedacht. Eine ansprechende Wohnqualität in einem akzeptablen Wohnumfeld kann jedoch erst dann erreicht werden, wenn das Coil-Lager nicht mehr in Nutzung und zumindest in großen Teilen abgebrochen ist. Aus diesem Grund ist eine kurzfristige Realisierung dieser Nutzung nicht möglich. Damit die Option auf das Wohnen nicht durch andere Entwicklungen unmöglich gemacht wird, sollen bereits zum jetzigen Zeitpunkt die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes vorbereitet werden.

Durch die Anlage neuer Grünachsen sollen wohnortnahe Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner von Alt-Oberhausen geschaffen werden. Wichtiges Element ist hierbei der geplante Regionalverband Ruhr(RVR) - Radweg, der den regionalen Grünzug B und die Knappenhalde verbindet.

Im Plangebiet vorhandene Waldbestände und erhaltenswerte Gehölzstrukturen sollen weitestgehend planerisch abgesichert werden, um diese ökologisch wichtigen Elemente dauerhaft zu erhalten. Zudem soll deren Nutzung als Naherholungsraum künftig stärker forciert werden.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 563 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

Mit dem Bebauungsplan werden schwerpunktmäßig folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Die Sicherung und Erweiterung gewerblicher bzw. gemischter Nutzungen im Norden und Osten des Plangebietes;
- die Bereitstellung eines Flächenangebotes für nachfragegerechte Wohnformen südlich des jetzigen Coil-Lagers;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/1161-01	Termin 19.12.2005	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Berücksichtigung der vorhandenen Boden- und Lärmbelastungen;
- Prüfung des Erhalts und der Sicherung vorhandener Grünstrukturen;
- Festsetzung einer Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Knappenhalde und der ehemaligen Gleistrasse an der Mellinghofer Straße;
- Ausweisung der erforderlichen Erschließungsanlagen;
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 563 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.11.2007	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	Z Z Z	Jo wei	
13.11.2007	Planungsausschuss	V			
19.11.2007	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 563 A
- Knappenstraße / Mellinghofer Straße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Teilung des Plangebietes

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt die Teilung des Plangebietes wie unter Punkt III. der Begründung beschrieben.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

- Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 563 - Knappenstraße / Mellinghofer Straße - vom 26.10.2007 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
			
Terhart Datum 29.10.2007	Klunk Datum 30. Okt. 2007	Datum 30. Okt. 2007	Wehling Datum 30. 10. 07
* 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/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

1 Bezug

2
3 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 563 – Knappenstraße / Mellinghofer Straße –
4 vom 19.12.2006 (Drucksache Nr. B/14/1161-01).
5
6

7 Konsequenzen

8
9
10 a) Finanzielle

11
12 keine [s. Begründung zum Bebauungsplan]

13
14 ja []
15
16

17 b) Sonstige
18
19
20

21 Begründung

22 23 24 I. Bisheriger Verfahrensablauf

25
26 Am 19.12.2005 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum
27 Bebauungsplan Nr. 563 - Knappenstraße / Mellinghofer Straße - gefasst.

28
29 Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 16.01.2006.

30
31 Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in
32 der Fassung vom 27.08.1997 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene
33 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat
34 der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 563 - Knappenstraße / Mellinghofer
35 Straße –

- 36
37 - in der Zeit vom 23.05.2007 – 06.06.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen
38 (Darlegung der Planung);
- 39 - am 05.06.2007 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

40
41 Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit
42 Schreiben vom 14.05.2007 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.

43
44 Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise und Stellung-
45 nahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 563 A
46 eingegangen:
47
48
49
50
51

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

A Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

1. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Postfach 10 16 63

45466 Gelsenkirchen
2. **ThyssenKrupp Real Estate**
Altendorfer Straße 120

45143 Essen
3. **Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61

45011 Essen
4. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55

40018 Düsseldorf
5. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**

45117 Essen
6. **RWE**
Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH
Freistuhl 7

44137 Dortmund
7. **Stadtwerke Oberhausen AG**
Postfach 10 15 40

46015 Oberhausen
8. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
9. **Landesbetrieb Wald und Holz**
Forstamt Wesel
Am Nordglacis 18

46483 Wesel
10. **Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege**
Endenicher Straße 133

53115 Bonn

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

B Private

1. **Bürgerversammlung am 05.06.2007**
Im Bürgerzentrum,
Alte Heid 13,

46047 Oberhausen

Kopien der Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie eine Kopie der Niederschrift über die öffentliche Anhörung sind dieser Beratungsvorlage als Anlage beigelegt.

III. Teilung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 563 wird in die Bereiche A und B aufgeteilt.

Der nördliche Teilbereich A kann kurzfristig auch mit dem tlw. Erhalt des Coillagers verwirklicht werden. Für den südlichen Teilbereich B ist der vollständige Abriss des Coillagers erforderlich.

Deshalb wird der Offenlagebeschluss vorweg für den Teilbereich A gefasst.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan 563 A – Knappenstraße / Mellinghofer Straße – wird wie folgt umschrieben:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen Flur 21 und 24, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Essener Straße, östliche und südliche Grenzen des Flurstückes Nr.37 (Mellinghofer Straße), Flur 24, östliche Seite der Mellinghofer Straße bis zum nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr.342, Flur 24, der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 342, Flur 24, folgend bis zum Schnittpunkt mit einer Parallele, die 36,5 m südlich der südlichen Grenze der Flurstücke 495 und 496, Flur 24, verläuft, dieser Parallele ca. 115 m folgend, dann rechtwinklig 46,5 m abknickend bis zum Schnittpunkt mit einer 10 m parallel in nördlicher Richtung zur südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 496, Flur 24, verlaufenden Linie, dieser in östlicher Richtung folgend bis zur Parallele, die westlich 16m parallel zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 496, Flur 24, verläuft, danach in westlicher Richtung abknickend zu einer Parallele 17m südlich der nördlichen Grenze des Flurstückes 496, Flur 24, verlaufenden Linie, nach ca. 208 m in nördlicher Richtung rechtwinklig auf die südliche Grenze des Flurstückes 494, Flur 24, abknickend, der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 496, Flur 24, in westlicher Richtung bis zur Knappenstraße folgend, die Knappenstraße überquerend, westliche Seite der Knappenstraße, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 458, Flur 24, abknickend zum südlichwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 8, Flur 24, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 8, südliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 9, Flur 24.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen bzw. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zu I A 1.: Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Gelsenkirchen

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH merkt an, dass sie einer Überpflanzung der vorhandenen und geplanten Leitungstrassen nicht zustimmen wird, da Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung beinhalten und ferner den allgemeinen Regeln der Technik nach DIN 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125 widersprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Kabel und Leitungen liegen überwiegend innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen.

Notwendige Änderungen der Leitungsführung und neue Leitungen werden den Leitungsträgern rechtzeitig bei Durchführung der Maßnahme angezeigt. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen ist nicht vorgesehen.

Zu I A 2.: ThyssenKrupp Real Estate GmbH
Altendorfer Straße 120
45143 Essen

Die ThyssenKrupp Real Estate GmbH macht darauf aufmerksam, dass die vorhandenen verlassenen Tagesschächte Oberhausen 1 und Oberhausen 2 mit einem Schachtschutzbereich von 25m Radius aufgenommen werden sollen.

Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und müssen jederzeit für schweres Gerät zugänglich sein.

Es wird gebeten einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass jegliche Veränderungen im Schachtschutzbereich mit dem Bergwerkseigentümer Krupp Hoesch Stahl GmbH vertreten durch die ThyssenKrupp Real Estate GmbH abzustimmen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der vorgebrachten Hinweise sind die Schachtschutzbereiche durch die DMT GmbH hinsichtlich der Standsicherheit gutachterlich untersucht worden. Die Untersuchung hat das Ergebnis erbracht, das lediglich eine Kreisfläche von ca. 11,0 m Durchmesser um die beiden Schachtmittelpunkte herum von einer bautechnischen Nutzung ausgeschlossen werden sollten. Außerhalb dieses Bereichs ist eine Nutzung beispielsweise für Parkplätze möglich.

Hierbei ist zu beachten, dass die nutzbaren Flächen der ausgewiesenen Schachtgefährdungsbereiche nicht versiegelt werden dürfen. Sollte eine Versiegelung stattfinden ist eine ausgasungstechnische Stellungnahme erforderlich.

Ein Hinweis bezüglich der Abstimmung von Veränderungen im Schachtschutzbereich mit dem Bergwerkseigentümer wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

der ausgewiesenen Schachtgefährdungsbereiche nicht versiegelt werden dürfen. Sollte eine Versiegelung stattfinden ist eine ausgasungstechnische Stellungnahme erforderlich. Der Bebauungsplan stellt die Schachtschutzbereiche entsprechend dar.

**Zu I A 3.: Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen**

Die Emschergenossenschaft hat gegen die Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken und Anregungen.

Sie weist jedoch daraufhin, dass nach §51a LWG hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der problematischen Versickerungssituation (siehe Gutachten des Büros BUI, Büro für Umwelt und Ingenieurgeologie vom 25./28.9.07) soll die Ableitung der Niederschlagswässer in die Mischkanalisation erfolgen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist die wasserdurchlässige Herstellung von PKW-Stellplätzen, Fuß- und Radwegen vorgegeben. Die Dachbegrünung des geplanten Altenpflegeheimes sowie von Garagen, Carports und weiteren Nebenanlagen mit Flachdächern ist ebenfalls in einer textlichen Festsetzung formuliert. Als Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke so weit wie möglich zu vermeiden sind.

**Zu I A 4.: Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**

Die Handwerkskammer geht davon aus, dass die im Planbereich verbleibenden Gewerbebetriebe entsprechend ihren Standortanforderungen planerisch abgesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Gewerbebetriebe haben Bestandsschutz. Etwaige Verlagerung werden im Einvernehmen mit den Betreibern abgestimmt.

**Zu I A 5.: Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**

Die Industrie- und Handelskammer weist daraufhin, dass die Aldi GmbH & Co. KG, Mülheim an der Ruhr ihr an der Mellinghofer Straße gelegenes Geschäftslokal um ca. 10 m in westlicher Richtung erweitern möchte.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Firma Aldi befindet sich nach Teilung des Plangebietes im Plangebiet 563 B. Insofern werden die vorgebrachten Anregungen auch in dem Verfahren zu diesem Planbereich abgehandelt.

**Zu I A 6.: RWE
Rhein-Ruhr Netzservice GmbH
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel**

Die RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH weist daraufhin, dass ihre Zuwegung zur Umspannanlage Knappenhalde in der heutigen Form ständig nutzbar sein muss.

Sollte die Knappenstraße im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes geöffnet werden, müssen die beauftragten Unternehmen über die Notwendigkeit eines möglichen Provisoriums als Transportstraße informiert werden. (Achslast 12 Tonnen)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zuwegung zur Umspannanlage wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Rahmen evtl. notwendiger Bauarbeiten in diesem Bereich werden die beauftragten Unternehmen entsprechend unterrichtet. Der Bereich Tiefbau wurde entsprechend informiert.

**Zu I A 7.: Stadtwerke Oberhausen AG
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen**

Die STOAG plant zum Fahrplanwechsel 20.08.07 die Neueinrichtung der Haltestelle Rudolfstraße in Höhe des Lebensmitteleinzelhandels im südöstlichen Bereich der Mellinghofer Straße.

Zur Aufstellung von Wartehallen sollten genügend Flächen zur Verfügung stehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch dieser Bereich liegt nunmehr im Teilbereich 563 B.

Insofern werden die vorgebrachten Anregungen auch in dem Verfahren zu diesem Planbereich abgehandelt.

**Zu I A 8.: Bezirksregierung Düsseldorf
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf**

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist daraufhin, dass zur Sicherung der Immissionsverträglichkeit des Plankonzeptes die Einschränkung gewerblicher Nutzungen mit der neuen Wohnbebauung unverzichtbar ist.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Es wird daraufhingewiesen, dass bei der Planung des eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Plangebiet die vorhandenen Bestandsschutzrechte einzelner Gewerbebetriebe zu berücksichtigen sind.

Die Gebietseinstufung des eingeschränkten Gewerbegebietes sollte durch Anwendung des Entwurfes zum neuen Abstandserlass konkretisiert werden.

Es wird angeregt, Anlagen, die auf Grund ihres geringen Emissionspotentials nicht in der Abstandsliste aufgeführt werden, als allgemein zulässig festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Situation des vorhandenen Gewerbes im Plangebiet, sowie der einwirkenden Geräuschimmissionen durch Gewerbe-, Straßen- und Bahnverkehr auf das geplante Mischgebiet wurde in der Geräuschimmissions-Untersuchung des Ingenieurbüros für Technische Akustik und Bauphysik, ITAB, vom 4.7.07 mit Ergänzungen vom 19.10.07 dargestellt und bewertet. Die Bestandssituation der ansässigen Gewerbebetriebe wurde analysiert und hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung beurteilt.

Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wird durch Regelungen im Bebauungsplan und durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Für die Gewerbegebiete werden Einschränkungen auf Grundlage des Entwurfs zum neuen Abstandserlass getroffen.

**Zu I A 9.: Landesbetrieb Wald und Holz
Forstamt Wesel
Am Nordglacis 18**

46483 Wesel

Der Landesbetrieb Wald und Holz macht darauf aufmerksam, dass sich im Planbereich Flächen befinden, die nach § 2 Bundeswaldgesetz als Wald einzustufen sind. Gegen die Ausweisung einer des Waldes als öffentliche Grünfläche bestehen keine Bedenken, wenn hiermit keine Beeinträchtigung des Lebensraumes Wald erfolgt.

Im Bebauungsplan soll daraufhingewiesen werden, dass Massnahmen auf diesen Flächen mit der Forstbehörde abzustimmen sind.

Etwaige Eingriffe in den Waldbestand, die zurzeit durch die fehlenden Flächenbilanzen noch nicht ermittelbar sind, müssen nach dem Landesforstgesetz ausgeglichen werden. Gärtnerisch gestaltete Grünanlagen genügen diesem Anspruch nicht.

Es wird um Übersendung des Umweltberichtes gebeten.

Abschließend wird aus Gründen der Verkehrssicherung ein Abstand von 25 m für Wohngebäude vom Wald gefordert.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan erfolgt nach Abstimmung mit dem Forstamt Wesel eine Festsetzung zur Waldumwandlung der Fläche mit der Bezeichnung 125 e, Betriebseinheit 3 im Hiesfelder Wald von Kiefernwald in einen standortgerechten Laubwald mit heimischen Arten auf einer Fläche von insgesamt 8 000 m². Für den tatsächlichen Verlust von 1295 m² Wald plus ca. 300 m² kalkulierter Waldrandbeeinträchtigung wurde ein Ausgleich von 10 000 Wertpunkten veranschlagt. Die Maßnahme ist im Umweltbericht beschrieben und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die erforderlichen Abstände zur Bebauung werden eingehalten.

Im übrigen setzt der Bebauungsplan die Flächen, die als Wald einzustufen sind, auch als Wald fest.

Im übrigen setzt der Bebauungsplan die Flächen, die als Wald einzustufen sind, auch als Wald fest.

**Zu I A 10.: Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
 Endericher Straße 133
 53115 Bonn**

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist daraufhin, dass Im Rahmen der noch durchzuführenden Umweltprüfung zu prüfen ist , ob die vorhandenen Überreste der ehemaligen bergbaulichen Anlagen Bodendenkmäler im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes NRW sind. Dafür wird die Erstellung eines Gutachten gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Amt für Bodendenkmalpflege hat am 23.10.2007 ein Gespräch stattgefunden bei dem folgendes festgelegt wurde:

Die darüber hinaus im Untergrund zu erwartenden baulichen Überreste, Schichten, Bodenveränderungen und Funde, die im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Betrieb, der Veränderung und dem Rückbau der Zeche Oberhausen entstanden bzw. in den Boden gelangten stellen als Bodendenkmäler gemäß § 2 DSchG NW eine bedeutende Quelle für die Industriegeschichte und die Geschichte der Stadt Oberhausen dar und sollen gemäß § 3 DSchG NW in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen werden.

Mit der Eintragung verbunden ist das Ziel, das Hauptgebäude der Zechenanlage mit den beiden Schächten und dem Schornstein in seiner Ausdehnung und Kubatur durch eine geeignete Gestaltung seines ehemaligen Standortes sowie die Installation ansprechender

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	----------------------

Informationsmedien ihrer Bedeutung entsprechend erlebbar zu machen. Näheres soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die Baudenkmäler und das Bodendenkmal unterliegen der Erlaubnispflicht gemäß § 9 des DSchG NW.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

**Zu I B 1.: Bürgerversammlung am 05.06.2007
Im Bürgerzentrum,
Alte Heid 13,
46047 Oberhausen**

- Verkehrliche Erschließung des Plangebietes
- Versorgung des Plangebietes mit Spielplätzen
- Art und Umfang der Wohnbebauung

Die Stellungnahmen zu diesen Themen sind der Niederschrift zur Bürgerversammlung zu entnehmen.

V. Planungsanlass und -ziele

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 267. Dieser wurde im Jahr 1995 rechtskräftig und schafft in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Coil-Lagers. Darüber hinaus sind gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen festgesetzt. Die bestehenden Lebensmittelmärkte an der Mellinghofer Straße sind als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert.

Alle Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass für die geplante Neuauflistung des Bebauungsplans ist die Tatsache, dass sich eine Reihe von Rahmenbedingungen geändert haben. So sind Erweiterungsabsichten für die Halle nicht mehr absehbar.

Weiterhin ist es städtebaulich wünschenswert, diesen heute von seinem Umfeld abgeschnittenen Bereich räumlich und funktional in die umgebenden Strukturen einzubinden. Dabei ergeben sich für den Bereich zwischen bestehenden Wohnsiedlungen, dem Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen und der Knappenhalde die verschiedensten Anforderungen.

Auch sind die konkreten Voraussetzungen auf dem Grundstück zu beachten. So weist das gesamte ehemalige Zechengelände Bodenbelastungen mit unterschiedlichen Gefährdungspotentialen auf. Dies gilt ganz besonders auch für die Grün- und Freiflächen. Neben der Altlastenproblematik sind Immissionen durch angrenzende Gewerbebetriebe, die nahegelegene Eisenbahntrasse, die Essener Straße und ein Mobilfunkmast zu berücksichtigen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Aufzählung dieser Vorbelastungen läßt erkennen, dass detaillierte Untersuchungen erforderlich sind, um konkrete Aussagen über das Spektrum zukünftiger Nutzungen und deren wirtschaftliche Tragfähigkeit treffen zu können.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Plangebiet deutlich stärker als bisher in die vorhandene Struktur des Stadtteils zu integrieren und die Lagegunst zur Neuen Mitte Oberhausen zu nutzen. Eine neue Erschließung eröffnet zudem die Chance, das Plangebiet umzustrukturieren und planerisch aufzuwerten.

Konkret sollen die vorhandenen Nutzungen im Norden des Plangebietes (Teilbereich A) gesichert und in Richtung des Bereiches der ehemaligen Schachtstandorte weiterentwickelt werden. Auch entlang der Mellinghofer Straße ergeben sich neue Nutzungsperspektiven.

Im südlichen Plangebiet (Teilbereich B) sind mittel- bis langfristig Wohnbauflächen angedacht. Eine ansprechende Wohnqualität in einem akzeptablen Wohnumfeld kann jedoch erst dann erreicht werden, wenn das Coil-Lager nicht mehr in Nutzung und zumindest in großen Teilen abgebrochen ist. Aus diesem Grund ist eine kurzfristige Realisierung dieser Nutzung nicht möglich.

Durch die Anlage neuer Grünachsen sollen wohnortnahe Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner von Alt-Oberhausen geschaffen werden. Wichtiges Element ist hierbei der geplante Regionalverband Ruhr(RVR) - Radweg, der den regionalen Grünzug B und die Knappenhalde verbindet.

Im Plangebiet vorhandene Waldbestände und erhaltenswerte Gehölzstrukturen sollen weitestgehend planerisch abgesichert werden, um diese ökologisch wichtigen Elemente dauerhaft zu erhalten. Zudem soll deren Nutzung als Naherholungsraum künftig stärker forciert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 563 A werden im Einzelnen folgende Hauptplanungs-ziele verfolgt:

- Die Sicherung und Erweiterung gewerblicher bzw. gemischter Nutzungen im Norden und Osten des Plangebietes;
- Berücksichtigung der vorhandenen Boden- und Lärmbelastungen;
- Prüfung des Erhalts und der Sicherung vorhandener Grünstrukturen;
- Festsetzung einer Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Knappenhalde und der ehemaligen Gleistrasse an der Mellinghofer Straße;
- Ausweisung der erforderlichen Erschließungsanlagen;
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Weitere Einzelheiten sind der beigegeführten Begründung einschließlich Umweltbericht zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2897-01	Termin 19.11.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Weiterer Verfahrensablauf

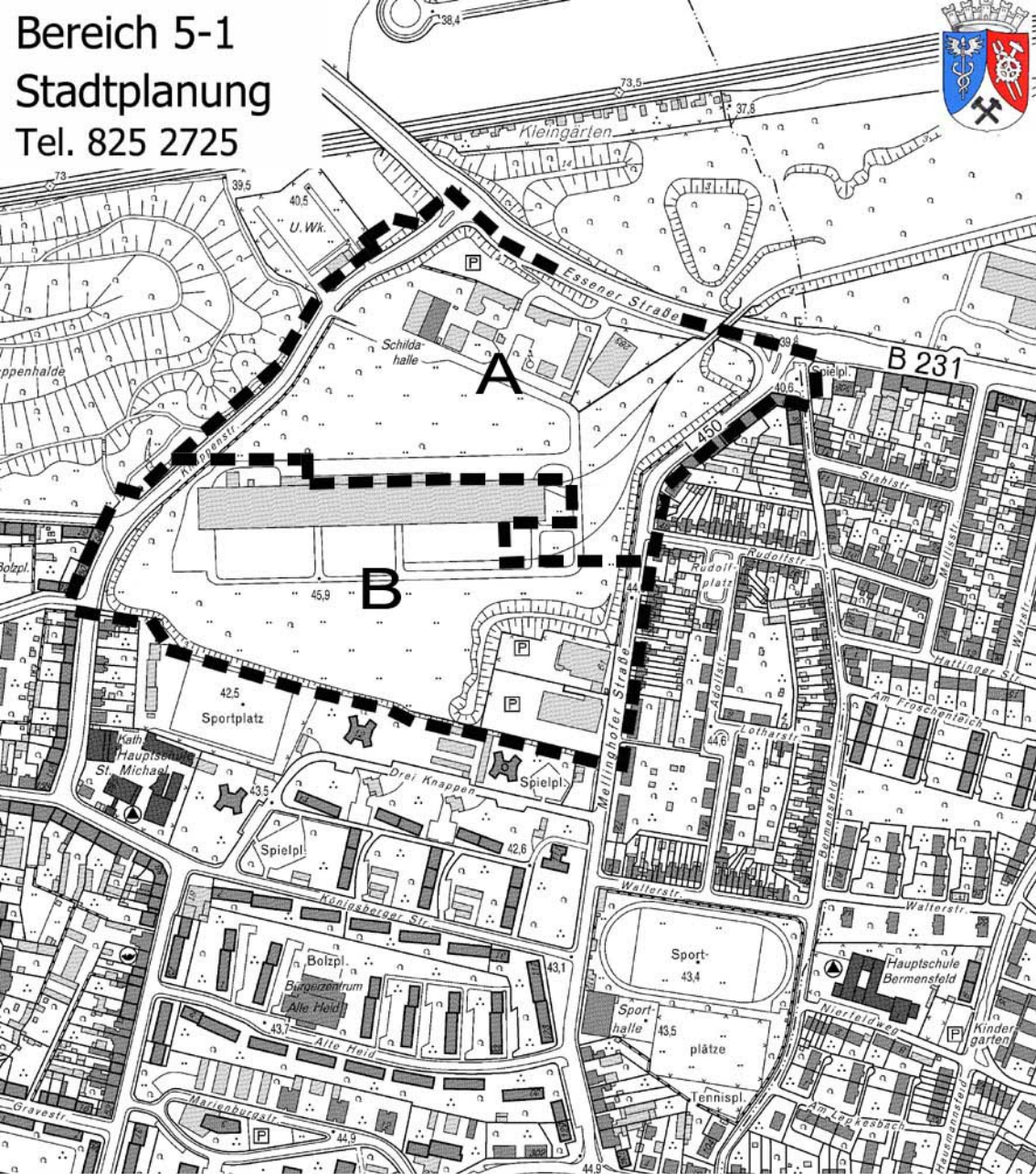
- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes und der Vergrößerung des Plangebietes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 563 A - Knappenstraße / Mellinghofer Straße --.

Anlagen

- Anlage 1: Skizze zum Bebauungsplan Nr. 563 A
- Anlage 2: Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 563 A
- Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung
- Anlage 4: Begründung (einschl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 563 A



Bebauungsplan Nr. 563

sowie 191. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Knappenstraße / Mellinghofer Straße

170 von 409 in Zusammenstellung

RV K	306
Fluor.	weiß

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2427-01	Termin 07.05.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 11, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Hönnestraße, nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 866, 922, 923, 924, 136, 135 und 143, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 143, 942, 898, 130 und 241, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 241, nördliche Seite der Püttstraße, zwischen den Häusern Püttstraße 21 und 23 verspringend zur südlichen Seite der Püttstraße, südliche Seite der Püttstraße, östliche Seite der Hönnestraße, in Höhe des Hauses Hönnestraße 14 verspringend zur westlichen Seite der Hönnestraße.

2. Planungsanlass

Im nordwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 C ist neben einer größeren Parkplatzanlage mit Erschließung in Verlängerung der Fischerstraße auch ein großzügig dimensionierter Wendebereich im Schnittpunkt von Pütt- und Hönnestraße festgesetzt.

Diese Flächen erscheinen aufgrund der heutigen Gegebenheiten deutlich überdimensioniert und sollen dem tatsächlichen Bedarf angepaßt werden.

Vor Ort stellt sich der überwiegende Teil dieser Flächen als Grünfläche dar. Gleichzeitig weist der Planbereich weitere größere unbebaute Flächen, meist Gärten, auf.

Im Rahmen der Neuauflistung des Bebauungsplanes soll daher auch die Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung geprüft werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2427-01	Termin 07.05.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 598 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- bedarfsgerechte Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen;
- Prüfung der Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ggf. auch Altenwohnen unter Berücksichtigung des umgebenden Siedlungs-charakters;
- Anbindung an die historische Fußwegebeziehung Püttstraße / Heiderhöfen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 598 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

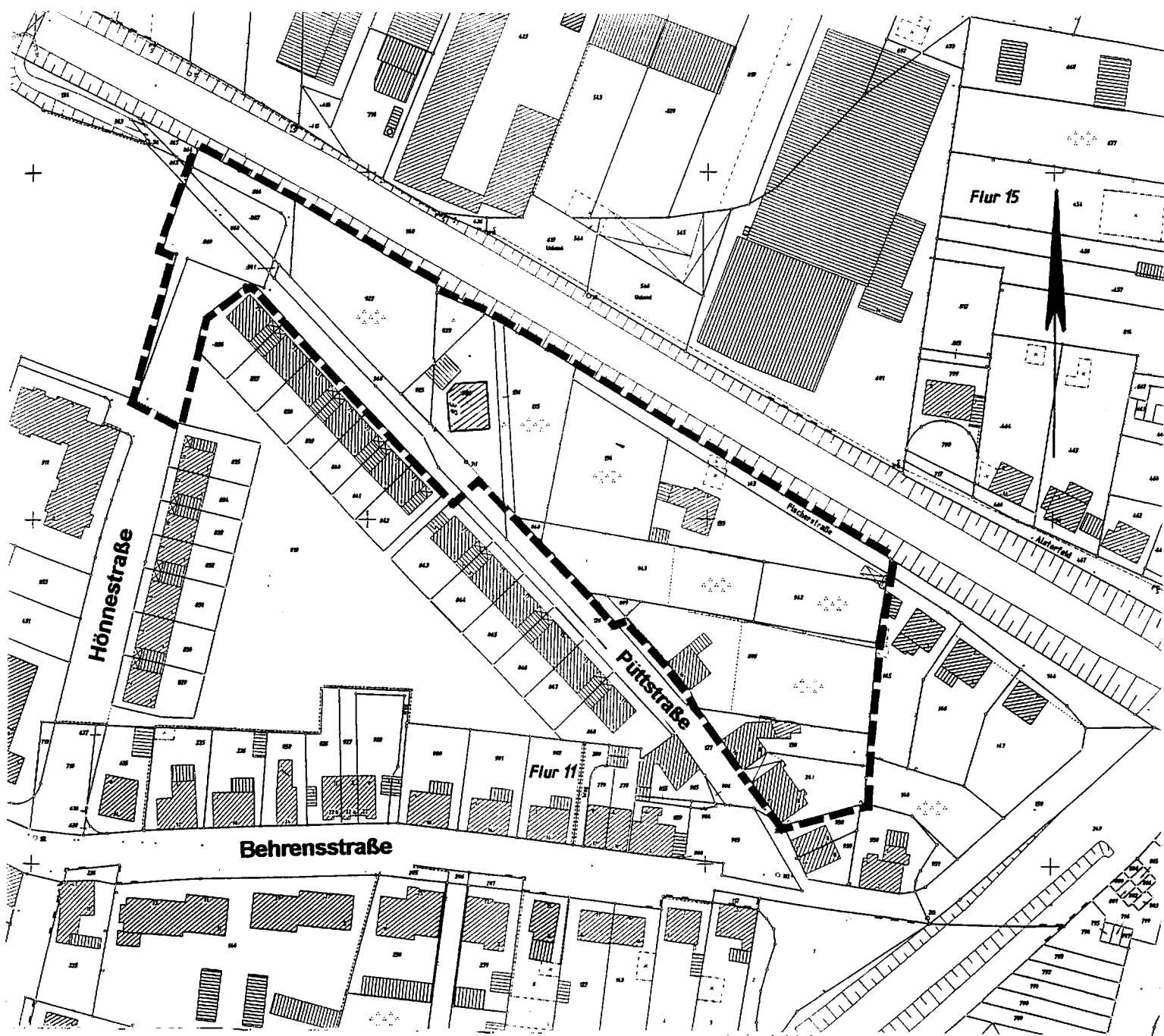
5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 598 - Püttstraße / Fischerstraße -



Angefertigt:
Oberhausen: 28.03.2007
Bereich 5-1 Stadtplanung

— — — — — Umgrenzung des Plangebietes

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2961-01	Termin 17.12.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite des Rhein-Herne-Kanals bis zur Eisenbahnlinie Oberhausen-Osterfeld-Süd-Bottrop, westliche Seite der Eisenbahnlinie Oberhausen-Osterfeld-Süd-Bottrop, nördliche Seite der Emscher bis zur Eisenbahnlinie Oberhausen-Emmerich, westliche Seite der Eisenbahnlinie Oberhausen-Emmerich

2. Planungsanlass

Mit dem Umbau des Emschersystems eröffnet sich für die Entwicklung der Emscherregion eine Jahrhundertchance. Es entsteht das "Neue Emschertal", eine 85 km lange Entwicklungsachse mitten durch die ehemalige Montanregion, entlang der Emscher, des Dortmund-Ems-Kanals und des Rhein-Herne-Kanals. Der Umbau des Emschersystems macht die Gewässer wieder für die Menschen zugänglich. Im Zentrum des Ruhrgebietes entsteht die Perspektive einer faszinierenden, durch die Geschichte der Industrialisierung geprägten Kulturlandschaft, deren Rückgrat die Emscher ist.

Zu der kleineren Gruppe von etwa fünf herausragenden Modellprojekten, die den Imagewechsel der gesamten Emscherregion unterstützen und überörtliche Signalwirkung für den regionalökonomischen Aufbruch des Emschertals erlangen, gehört der Emscher-Sport-Park in Oberhausen am westlichen Beginn der 34 km langen Emscher-Insel. In den 1920er Jahren ist auf der westlichen Emscher-Insel in Oberhausen eine hochwertige Landschaftsarchitektur längs einer raumprägenden West-Ost-Achse vom Stadion bis zum Ehrenmal mit einer Vielzahl von Sportstätten einschließlich dem Stadion Niederrhein entstanden. Mit dem Emscher-Sport-Park sollen die Flächen im Umfeld des Stadion Niederrhein nun in gemeinsamer Zielsetzung von Stadt Oberhausen, Emschergenossenschaft und RVR im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens für die Themenbereiche Ökologie, Sport, Freizeit, Bildung und Gesundheit zu einem Ankerprojekt des Emscher-Landschaftsparks mit überregionaler Bedeutung weiter entwickelt werden.

Im Auftrag der Emschergenossenschaft und in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberhausen haben Gutachter ein Nutzungskonzept für die westliche Emscherinsel vorgelegt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2961-01	Termin 17.12.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in der Sitzung vom 03.09.2007 die vorliegende Studie für den Emscher-Sport-Park zur Kenntnis genommen und die Überprüfung, Vertiefung bzw. Weiterentwicklung mit dem Ziel empfohlen, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Emscher-Sport-Parks zu schaffen (Ratsvorlage Drucksache Nr. M/2726-01).

3. Planungsziele

Während das Hauptinteresse der Emschergenossenschaft auf die Entwicklung der westlichen Emscher-Insel, mit einem "Haus des Wassers" und der Errichtung eines Emscherlehrpfades gerichtet ist, ist die Stadt Oberhausen neben der sportlichen auch auf die städtebauliche und ökonomische Perspektive des Standortes ausgerichtet. Beides greift die Studie auf, deren Schwerpunktthemen die Bereiche Ökologie und Sport, Freizeit, Gesundheit und Bildung sind.

Impuls-Module des Emscher Sport-Parks sind der Emscherlehrpfad und das Haus des Wassers, die in Trägerschaft der Emschergenossenschaft entstehen sollen. Beide Maßnahmen sollen realisiert werden, um den Kulturräum Emschertal in seiner prägenden Bedeutung für das Ruhrgebiet einem breiten Publikum in didaktisch attraktiver Art zu präsentieren.

- Der Emscherlehrpfad zeigt auf einer Strecke von ca. 1,2 km drei historische Flussbette der Emscher und ist touristisch auf die Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Trendsportler (Inliner) ausgelegt. Er soll mit zwei neuen Brücken den Rhein-Herne-Kanal zwischen dem Freizeitpark Kaisergarten und dem Sport-Park überqueren.
- Das Haus des Wassers wird eine Ausstellung zur Geschichte, Gegenwart und Zukunft der Emscher in ihrer Bedeutung für die Region Ruhrgebiet enthalten. Des Weiteren ist die Ansiedlung eines Unternehmens aus dem Konzern Emschergenossenschaft geplant.

Das Stadion Niederrhein soll zu einem reinen Fußballstadion umgebaut werden. Dazu sollen die Nord- und Südtribünen neu errichtet werden und Räumlichkeiten für ein Sportinternat / 2-Sterne-Hotel, ein Rehabilitations- und Fitnesszentrum, die Stadtsportverwaltung, den Stadtsportbund sowie die Geschäftsstellen der Vereine integriert werden.

Daneben sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines 3-Sterne-Hotels, einer Mehrzweckhalle, eines neuen Leichtathletikstadions mit achtspuriger Laufbahn sowie weiterer Trainingsflächen geprüft werden.

Die bisher für die Allgemeinheit nicht zugängliche Parkanlage mit den eingebetteten Sportanlagen sollen durch Grünachsen oder städtisch geprägte Platzanlagen in Nord-Süd-Ausrichtung geöffnet werden.

Das ökologische Leitkonzept des Emscher-Sport-Parks soll über die natur- und naherholungsbezogene Einbettung in die Umgebung hinein den Schwerpunkt der Anwendung umwelt- und klimaschonender Technologien beinhalten.

Der RFNP bereitet dieses Projekt insofern vor, indem er mit einer Ausweisung als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Freizeit, Erholung, Sport und Krankenhaus / Gesundheit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein regional bedeutsames Projekt schafft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/2961-01	Termin 17.12.2007	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan wird folgendes Hauptplanungsziele verfolgt:

- Schaffung des Planungsrechts zur Realisierung der Weiterentwicklung des Emscher-Sport-Parks für die Themenbereiche Ökologie, Sport, Freizeit, Bildung, Gesundheit und Verwaltung zu einem Ankerprojekt des Emscher-Landschaftsparks mit überregionaler Bedeutung.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 607 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

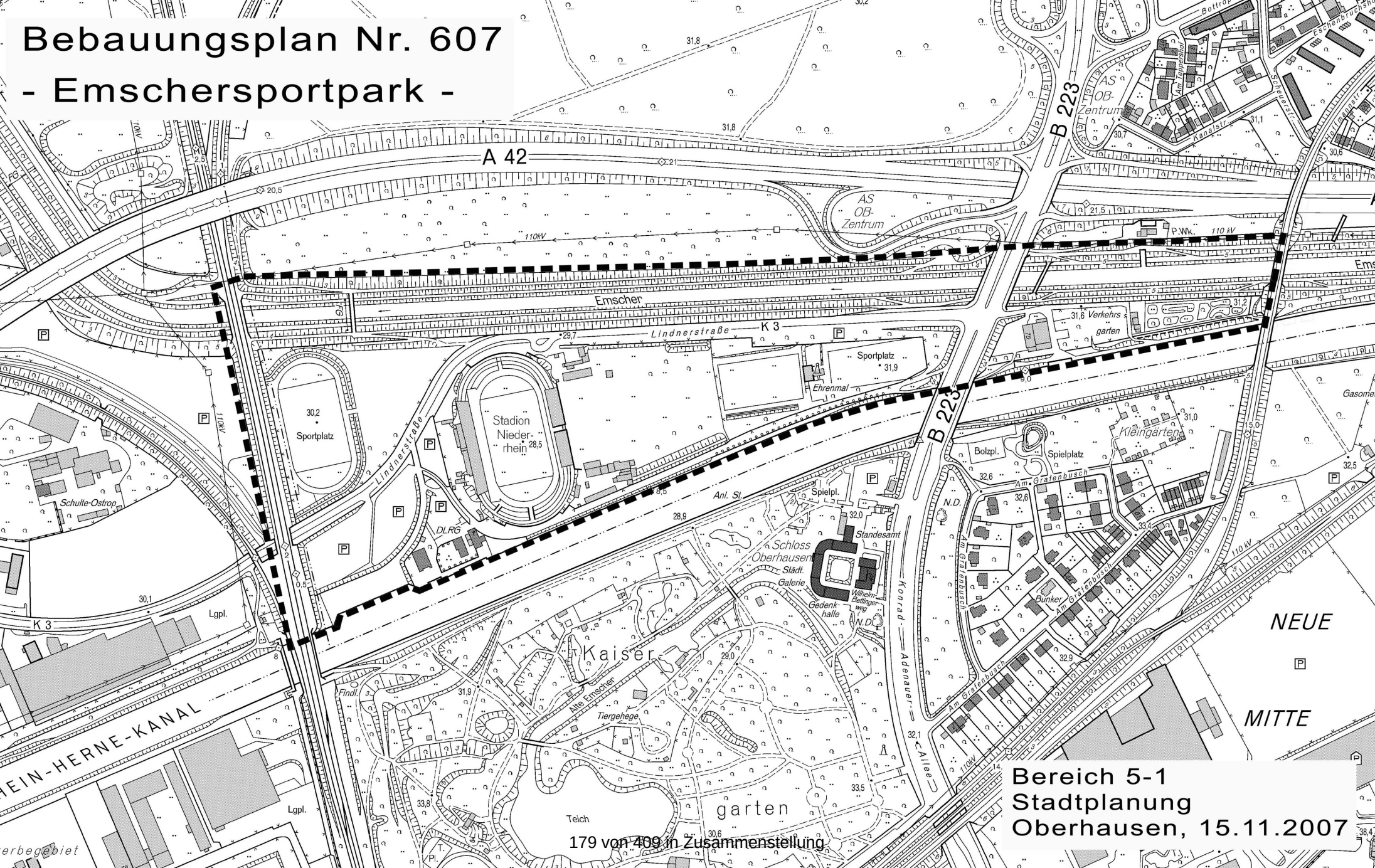
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen und Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze

Bebauungsplan Nr. 607

- Emschersportpark -



Bereich 5-1
Stadtplanung
Oberhausen, 15.11.2007

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3336-01	Termin 23.06.2008	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
10.06.2008	Planungsausschuss	V			
11.06.2008	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
23.06.2008	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 618
- Kewerstraße / Ohrenfeld -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, vom 08.05.2008 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 618);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 14.05.2008	Klunk Datum 15.05.2008	Datum	Wehling Datum 21.05.2008
* 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/14/3336-01	Termin 23.06.2008	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 8, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Kewerstraße; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 45 und 59; abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 170; nördliche Seite der Straße „Ohrenfeld“; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 584; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 139; westliche Grenzen des Flurstücks Nr. 811; nach ca. 73 m abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 811; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 811; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 25; südliche Grenze der Flurstücke Nr. 25 und 26; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 602; nördliche, westliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 618; die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 618 verlängert bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 552; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 552 und 493.

2. Planungsanlass

Basierend auf der Rahmenplanung für den Stadtteil Alstaden aus dem Jahre 1981 wurde 2006 ein Wege- und Freiraumkonzept erarbeitet. Das in diesem Konzept angestrebte Fuß- und Radwegenetz ist ein wichtiger Baustein für die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Alstaden und weit darüber hinaus.

Für den Styrumer Pfad II (West-Ost-Verbindung) erwirbt der Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) zurzeit die notwendigen ehemaligen Bahnflächen.

Planerische Zielsetzung muss es deshalb sein, Maßnahmen zu ergreifen, um die Umsetzung des Wege- und Freiraumkonzepts sicherzustellen.

Ein strategisch wichtiges Element des Konzepts ist die Anbindung des Ruhrparks an den Styrumer Pfad II. Als Verbindung dient hier der Weg von der Kewerstraße in Richtung der Brückenanlage zur Überwindung der ehemaligen Bahnstrecke nach Duisburg, entlang der nicht mehr in Nutzung befindlichen Kirche St. Antonius. Diese Wegeverbindung ist jedoch rechtlich nicht gesichert, da sie über eine Privatstraße führt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3336-01	Termin 23.06.2008	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mittlerweile wurde das Kirchengrundstück – bis auf den Kindergarten – verkauft und vom neuen Eigentümer eingezäunt.

Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan. Dieses Instrument bietet jedoch die einzige Möglichkeit, die Wegeverbindung mittelfristig in der angestrebten Form rechtlich sichern zu können.

Weiterhin bieten sich im Zusammenhang mit der aufgegebenen Kirche und dem Kindergarten besondere städtebauliche Chancen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in direkter Nachbarschaft zum Ruhrpark. Hierbei kann die vorhandene Bebauung, die einen ursprünglichen Bestandteil des Stadtteils Alstaden darstellt, mit einbezogen werden.

Zur weiteren Konkretisierung des Wege- und Freiflächenkonzepts wurden für ausgewählte Aktionspunkte entlang des Styrumer Pfads II Nutzungs- und Gestaltungskonzepte entwickelt. Im Bereich zwischen der Kleingartenanlage am Ohrenfeld und der ehemaligen Kirche St. Antonius wurden Spiel- und Erholungsbereiche vorgeschlagen.

Im westlichen Bereich der ehemaligen Bahnstrecke besteht zudem die Chance durch eine direkte Anbindung von Fuß- und Radwegen an die Bebelstraße einen großen Beitrag zur Verkehrssicherheit von Radfahrern zu leisten.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 618 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung des Styrumer Pfad II als regionaler Fuß- und Radweg;
- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer Pfad II;
- Prüfung der Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung;
- Entwicklung eines Grün- und Spielbereichs zur Nah- und Feierabenderholung im Bereich der ehemaligen Bahnanlage.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 618 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage mit Bürgerversammlung);

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3336-01	Termin 23.06.2008	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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.

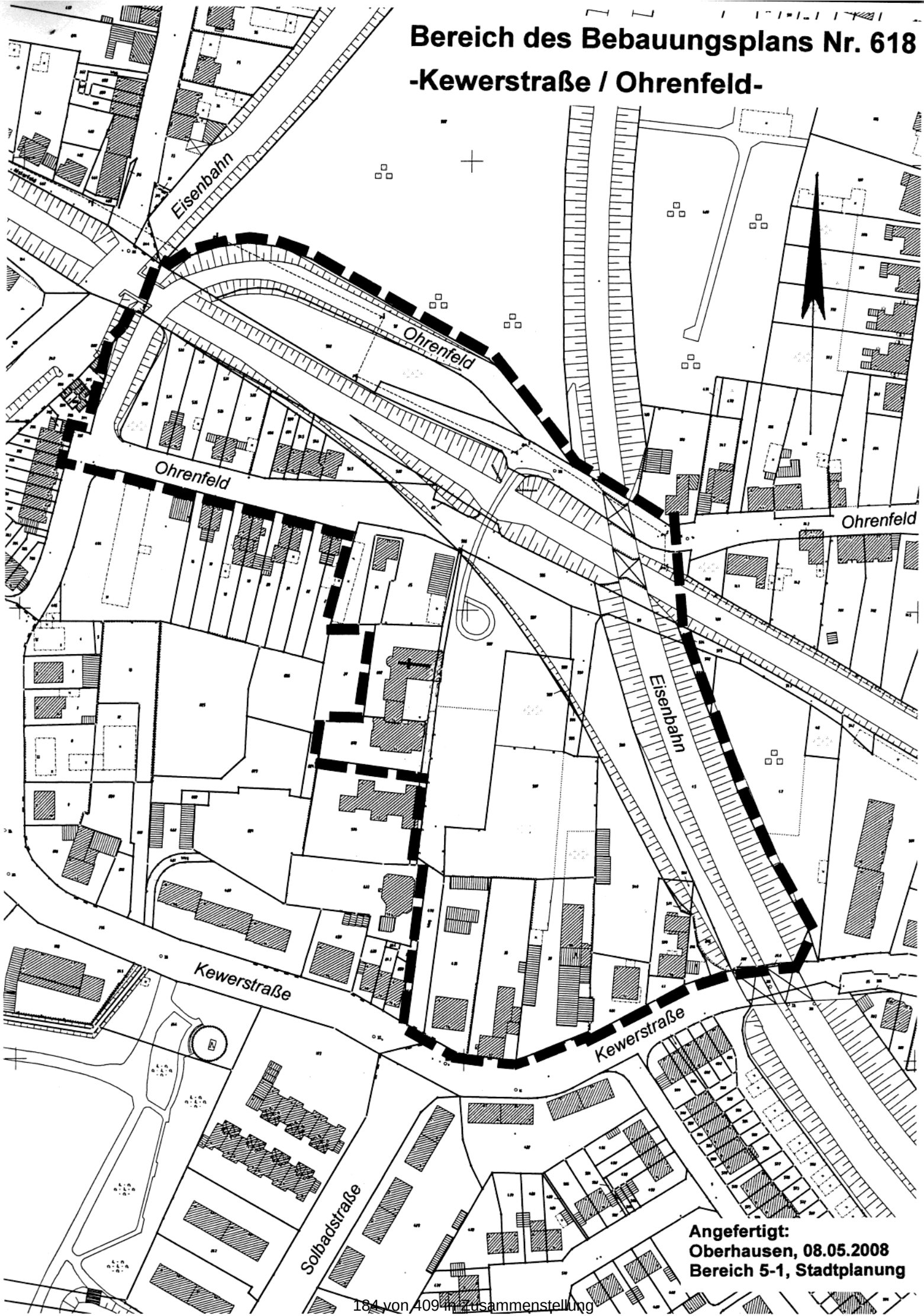
5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplans Nr. 618 -Kewerstraße / Ohrenfeld-



Angefertigt:
Oberhausen, 08.05.2008
Bereich 5-1, Stadtplanung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
20.01.2021	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
26.01.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
08.02.2021	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld -
Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs sowie zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A

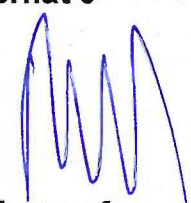
Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 / Stadtplanung vom 09.10.2019 in die Teilbereiche A und B aufzuteilen (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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

- Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Teilbereich A vom 14.12.2020 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Bereichsleiter Bereich 5-1  Moller Datum 21.12.2020	Dezernent Dezernat 0  Guldenzopf Datum 21. DEZ. 2020	Oberbürgermeister  Schranz Datum 23. DEZ. 2020
* 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: Personalarat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2008 (Drucksache Nr. B/14/3336-01);
- Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 168 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - vom 18.11.2019 (Drucksache Nr. B/16/5078-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Teilung und Lage des Plangebietes

Es wurde festgestellt, dass eine Teilung des Verfahrensgebietes in zwei Teilbereiche sinnvoll ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,8 ha. Er wurde bereits zur gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführten frühzeitigen Beteiligung in zwei Bereiche geteilt: Teilbereiche A und B (siehe Anlage 1 zu dieser Vorlage).

Das Plangebiet von Teilbereich A liegt zwischen der Kewerstraße und der Straße Ohrenfeld in der Gemarkung Alstaden, Flur 8 und wird wie folgt umgrenzt: nördliche Seite der Kewerstraße (südliche Grenzen der Flurstücke Nrn. 870, 436, 876, 39, 401, 41 und 814); östliche und nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nrn. 814, 570, 549, 586, 588 und 872; östliche Grenzen der Flurstücke Nrn. 849, 841, 842 und 843; von dessen südlichem Grenzpunkt bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 871; östliche Grenze dieses Flurstücks, westliche und südliche Grenzen des Flurstücks Nr. 870 (vgl. Anlage 1 zu dieser Vorlage).

Die Bebauungsplanung zum Teilbereich B wird derzeit nicht weiterverfolgt, da eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die im Plangebiet liegenden Bahnanlagen zurzeit nicht absehbar ist. Eine hierzu beantragte Freistellung der Flurstücke von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) wurde vom Eisenbahn-Bundesamt mit Bescheid vom 22.01.2020 überwiegend abgelehnt. Auf großen Teilen des Teilbereichs B liegt somit Fachplanungsrecht, das nur nachrichtlich übernommen aber nicht bauleitplanerisch überplant werden kann.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

II. Planungsanlass und -ziele

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans besteht aus durch Bahnanlagen überformten und durch diese dominierten Flächen mit angrenzender Bebauung. Mit der Stilllegung der im Teilbereich B des Bebauungsplans liegenden in Ost-West-Richtung verlaufenden, tiefliegenden Bahntrasse und deren Anschlüssen wird es möglich, diesen Teil des Stadtgebietes zu reaktivieren und durch Maßnahmen der Landschafts- und Stadtreparatur den Lebensraum für die Menschen der umliegenden Siedlungsteile zu erweitern und zu intensivieren.

Eine besondere Bedeutung kommt im Plangebiet dem Baudenkmal an der Kewerstraße 88 zu. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Bauernhofanlage aus dem 15. Jahrhundert, die seit 1991 aus bau-, siedlungs- und stadtgeschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz steht. Zunächst war der Bauernhof als Roensberg-Gut bekannt, wurde dann als Weinhaus und später als Bauernhaus genutzt.

Wichtiger Bestandteil des Denkmals waren früher die ehemaligen Wirtschaftsflächen, die zunächst das Landschaftsbild und mit zunehmender Verstädterung das Ortsbild Alstadens als wahrnehmbare Freiflächen geprägt haben. An der heutigen Stadtgestalt ist der Wandel von der agrarisch hin zur industriell geprägten Siedlungsstruktur ablesbar. Der Übergang zwischen Stadt und Land soll sichtbar und der landschaftliche Gesamteindruck im Sinne eines Offenlandcharakters erhalten bleiben.

Basierend auf der Rahmenplanung für den Stadtteil Alstaden aus dem Jahre 1981 wurde im Jahr 2006 durch die Stadt Oberhausen ein Wege- und Freiraumkonzept (Stadt Oberhausen: Rahmenplanung Alstaden – Wege- und Freiraumbeziehungen – Teil 1: Wege, Oberhausen – 2006) erarbeitet. Das in diesem Konzept angestrebte Fuß- und Radwegenetz ist ein wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes und trägt zur Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Alstaden und weit darüber hinaus bei. In diesem Kontext ist vorgesehen, die stillgelegte Bahntrasse Mülheim Styrum – Duisburg Ruhrort (Streckennummer 2300; Kursbuch 448) in einen Fuß- und Radweg „Styrumer Pfad II“ umzunutzen und auszubauen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - soll der Styrumer Pfad II im Bereich des Bebauungsplans als Baustein des Alstadener Fuß- und Radwegesystems gesichert werden.

Planerische Zielsetzung ist es, das Wege- und Freiraumkonzept an dieser Stelle umzusetzen. Ein strategisch wichtiges Element des Konzepts ist die Anbindung des Ruhrparks an den Styrumer Pfad II. Als Verbindung dient hier der Weg von der Kewerstraße in Richtung der Fußgängerüberführung zur Überwindung der ehemaligen Bahnstrecke Mülheim-Styrum – Duisburg-Ruhrort (Kursstrecke 448). Diese Wegeverbindung ist jedoch rechtlich nicht gesichert, da sie über eine Privatstraße führt. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan. Dieses Instrument bietet jedoch die einzige Möglichkeit, die Wegeverbindung mittelfristig in der angestrebten Form rechtlich sichern zu können. Der Teilbereich A sichert den bisher als Privatstraße vorhandenen Teil der zukünftigen Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche.

Mit dem Bebauungsplan soll außerdem verbindlich geregelt werden, wie weit die Bebauung in den Sichtzusammenhang mit dem Baudenkmal „ehemaliger Bauernhof“ an der Kewerstraße 88 (Denkmalliste Nr. 68) hineinragen darf. Das Baudenkmal und hierauf gerichtete relevante Sichtbeziehungen sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Anpassung der Hauptplanungsziele

Für den Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße/ Ohrenfeld - wurden im Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2008 (Drucksache Nr. B/14/3336-01) folgende Hauptplanungsziele formuliert:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Sicherung des Styrumer Pfad II als regionaler Fuß- und Radweg;
- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer Pfad II;
- Prüfung der Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung;
- Entwicklung eines Grün- und Spielbereichs zur Nah- und Feierabenderholung im Bereich der ehemaligen Bahnanlage.

Bereits zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplan in die Teilbereiche A und B unterteilt. Zu diesem Zeitpunkt wurden aus den Hauptplanungszielen des gesamten Bebauungsplans die folgenden Hauptplanungsziele für den Teilbereich A abgeleitet:

- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer Pfad II;
- Sicherung der Erschließung der vorhandenen und geplanten Gebäude durch eine öffentliche Verkehrsfläche;
- Sicherung und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche ;
- Sicherung des Offenlands als private Grünfläche;
- Sicherung der vorhandenen Bebauung an der Kewerstraße, insbesondere Sicherung des Baudenkmals und relevanter Sichtbeziehungen auf das Baudenkmal;
- Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung.

Ein wesentliches Ergebnis des Planungsprozesses und der Abwägung unterschiedlicher Belange ist, dass die Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch eine weitere Neubebauung nicht weiterverfolgt wird. Dem Erhalt des Landschaftsbildes, der Freiraumgestaltung und der Sichtkorridore auf das Denkmal wurde in der Abwägung der unterschiedlichen Belange ein größeres Gewicht beigemessen. Die schützenswerten Böden (zweithöchste Schutzstufe; siehe Umweltbericht) und bioklimatisch wertvolle Grünstrukturen werden somit erhalten und den Empfehlungen der Planhinweiskarte wird gefolgt. Zudem lässt sich anhand des vorhandenen Denkmals Kewerstraße 88 mit den zugehörigen Freiflächen (Bauerngarten, Weideland) das historische Landschaftsbild und die zunehmende Verstädterung des Ortsbildes Alstadens aufzeigen und somit der landesrechtliche Denkmalschutz durch städtebaulichen Denkmalschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB stützen und ergänzen. Zudem wird der bestehende Lärmkonflikt aufgrund der Schienenlärmmmissionen durch zusätzliche Wohnbebauung nicht weiter verstärkt (nachts werden an Teilen der vorhandenen Wohnbebauung Beurteilungspegel erreicht, die oberhalb der Nacht-Werte für Mischgebiete der 16. BImSchV liegen und daher keine gesunden Wohnverhältnisse mehr sicherstellen). Da insoweit aber ab dem Jahr 2024 eine Lärmsanierung der Deutschen Bahn AG an der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke mit 2 m hohen Schallschutzwänden vorgesehen ist und es in der Folge zu einer deutlichen Verringerung der Schienenlärm-Immissionssituation im Plangebiet kommen kann, ist dieser Aspekt für den Verzicht auf weitere Wohnbebauung nicht maßgeblich, sondern die städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes mit dem Erhalt der Freiflächen und der Sichtbeziehungen auf das vorhandene Denkmal.

Für den Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld - ergeben sich daher die folgenden Hauptplanungsziele:

- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer Pfad II;
- Sicherung der Erschließung der vorhandenen Gebäude durch eine öffentliche Verkehrsfläche;
- Sicherung und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche;
- Sicherung des Offenlands als private Grünfläche;
- Sicherung der vorhandenen Bebauung an der Kewerstraße, insbesondere Sicherung des Baudenkmals und relevanter Sichtbeziehungen auf das Baudenkmal.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

III. Planungsbegleitende Gutachten

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB ist ein gesonderter Teil der Begründung. Folgende planungsbegleitende Fachgutachten wurden erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1: Bebauungsplan Nr. 618 „Kewerstraße / Ohrenfeld“ in Oberhausen-Alstaden vom 18.07.2019 (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser – Albert – Bielefeld GbR, Bochum)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 618 „Kewerstraße/ Ohrenfeld“ – Teilbereich A in Oberhausen vom 06.10.2020 (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf – Dortmund – Berlin - Nürnberg)

Die Gutachten sind dieser Vorlage als Anlagen 7 und 8 anhängend.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 23.06.2008 hat der Rat der Stadt Oberhausen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 15.07.2008 im Amtsblatt 14/2008 der Stadt Oberhausen.

Derzeit besteht für einen Teilbereich des Plangebiets eine bis zum 16.01.2021 gültige Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (Beschluss des Rates vom 18.11.2019 zur Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 168 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Drucksache Nr. B/16/5078-01).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2019 bis zum 25.11.2019 durchgeführt. Am Dienstag, 19.11.2019, 18.00 Uhr fand in der Aula des Hans-Sachs-Berufskollegs, Am Förderturm 5, 46049 Oberhausen, die Bürgerversammlung statt.

V. Stellungnahmen der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Die zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeiteten Prüfergebnisse der Verwaltung sind der Anlage 4 zu entnehmen. Die Stellungnahmen wurden inhaltsgleich übernommen.

In Anlage 5 zu dieser Vorlage sind zudem Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen zu beigefügt.

Die Niederschrift zur Bürgerversammlung am 19.11.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist dieser Vorlage als Anlage 6 beigefügt. Hierin wurden die Stellungnahmen anonymisiert.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Das weitere Verfahren zum Bebauungsplan umfasst:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf zum Teilbereich A sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mind. jedoch 30 Tage);
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Teilung des Bebauungsplans in die Teilbereiche A und B sowie die einmonatige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Teilbereich A.

Ein wesentliches Ergebnis des Planungsprozesses und der Abwägung unterschiedlicher Belange ist, dass die Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch eine weitere Neubebauung nicht weiterverfolgt wird. Dem Erhalt des Landschaftsbildes, der Freiraumgestaltung und der Sichtkorridore auf das Denkmal wurde in der Abwägung der unterschiedlichen Belange ein größeres Gewicht beigemessen. Die schützenswerten Böden (zweithöchste Schutzstufe; siehe Umweltbericht) und bioklimatisch wertvolle Grünstrukturen werden somit erhalten und den Empfehlungen der Planhinweiskarte wird gefolgt. Zudem lässt sich anhand des vorhandenen Denkmals Kewerstraße 88 mit den zugehörigen Freiflächen (Bauerngarten, Weideland) das historische Landschaftsbild und die zunehmende Verstädterung des Ortsbildes Alstadens aufzeigen. Freiflächen bleiben in Form von privaten und öffentlichen Flächen erhalten und Sichtbeziehungen auf das vorhandene Denkmal werden gesichert.

Ein strategisch wichtiges Element des für Alstaden erarbeiteten Wege- und Freiraumkonzeptes ist die Anbindung des Ruhrparks an den Styruer Pfad II und die nördlich gelegenen Kleingartenanlagen. Als Verbindung dient hier der Weg von der Kewerstraße in Richtung der Fußgängerüberführung zur Überwindung der ehemaligen Bahnstrecke Mülheim-Styrum – Duisburg-Ruhrort. Diese Wegeverbindung wird durch den Bebauungsplan mittelfristig rechtlich gesichert. Der Teilbereich A sichert den bisher als Privatstraße vorhandenen Teil der zukünftigen Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche. Zudem wird dadurch auch die Erschließung der bestehenden Wohngebäude und der Kindertageseinrichtung an der bisherigen Privatstraße langfristig gesichert.

Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 618 vom 09.10.2019

Anlage 2: Verkleinerter Auszug und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 618 Teilbereich A vom 14.12.2020

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Anlage 3: Begründung zum Entwurf vom 14.12.2020

Anlage 4: Abwägungstabelle der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 5: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

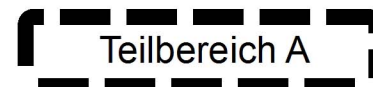
Anlage 6: Protokoll der Bürgerversammlung am 19.11.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage 7: Artenschutzprüfung Stufe 1: Bebauungsplan Nr. 618 „Kewerstraße / Ohrenfeld“ in Oberhausen-Alstaden vom 18.07.2019 (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser – Albert – Bielefeld GbR, Bochum)

Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 618 „Kewerstraße/ Ohrenfeld“ – Teilbereich A in Oberhausen vom 06.10.2020 (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf – Dortmund – Berlin - Nürnberg)

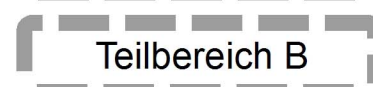
Die Anlagen 3, 7 und 8 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

**Abgrenzung der
räumlichen Geltungsbereiche
zum Bebauungsplan Nr. 618
- Kewerstraße / Ohrenfeld -**



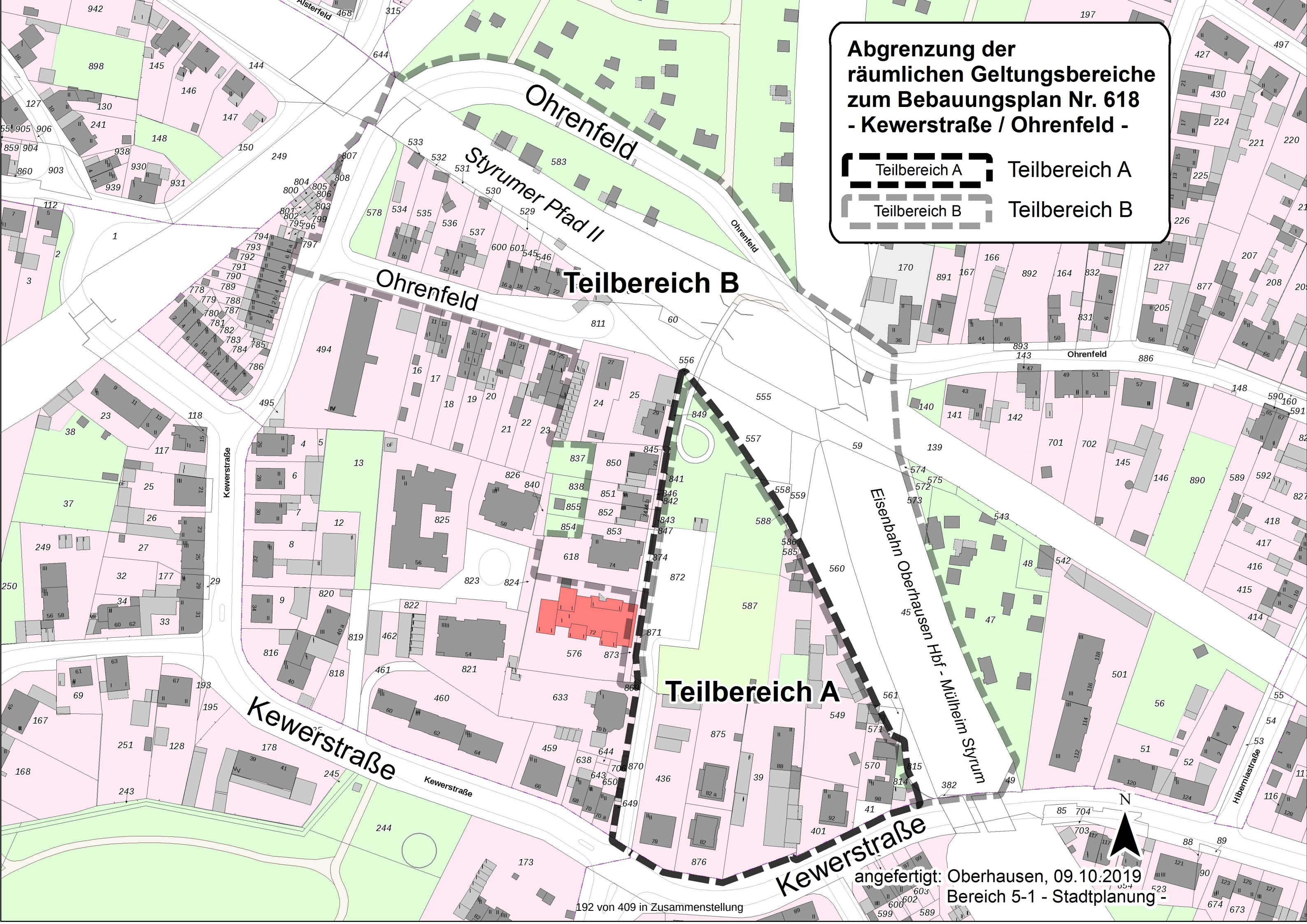
Teilbereich A

Teilbereich A



Teilbereich B

Teilbereich B



Teilbereich A

Teilbereich B

angefertigt: Oberhausen, 09.10.2019
Bereich 5-1 - Stadtplanung -

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0010-01	Termin 23.11.2009	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
04.11.2009	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV	Z <i>Handwritten signature</i> <i>Handwritten signature</i>	
17.11.2009	Planungsausschuss	V	K		
23.11.2009	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 641 - Marktstraße/Helmholtzstraße/Mülheimer Straße -
Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung gemäß § 13 BauGB)

5-1		Stadtplanung	
BL	UDB		
Eingang 24. NOV. 2009			
5-1-00	5-1-20	5-1-30	

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt

1. die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1, -Stadtplanung-, vom 14.10.2009 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 641 - Marktstraße/Helmholtzstraße/Mülheimer Straße -).
2. die Einstellung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 629 - Alsenstraße / Helmholtzstraße -

Gesetzliche Grundlage:

§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586)

Bereichsleiter Bereich 5-1 <i>Handwritten signature</i> Terhart Datum 20.10.2009	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen <i>Handwritten signature</i> Klunk Datum 20.10.2009	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister <i>Handwritten signature</i> Wehling Datum 21.10.09
* 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/15/0010-01	Termin 23.11.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31 und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Helmholtzstraße, westliche Seite der Mülheimer Straße, nördliche Seite der Marktstraße, westliche Seite der Alsenstraße, südliche und westliche Grenzen des Flurstückes Nr. 503, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 504 und 903.

2. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 629 -Alsenstraße / Helmholtzstraße-

Das Plangebiet für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 641 umfasst u.a. den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 629 - Alsenstraße/Helmholtzstraße. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte durch den Rat der Stadt am 09.02.2009. Er wurde am 02.03.2009 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen öffentlich bekanntgegeben. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 629 soll mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 641 eingestellt werden, weil das ursprüngliche Verfahrensgebiet vergrößert werden muss und weil die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne zur Innenentwicklung) nicht mehr vorliegen.

3. Planungsanlass

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung soll ein Aufstellungsbeschluss nach § 13 BauGB für das o.g. Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 641) gefasst werden. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13 BauGB

- Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB;
- der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert;
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet;
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

sind gegeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0010-01	Termin 23.11.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch den Bebauungsplan Nr. 641 wird eine Anpassung an gewünschte städtebauliche Entwicklungen bzw. Nutzungsanforderungen vollzogen, die auch im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen verfolgt werden.

Im Zuge der Planungsberatung durch den Fachbereich Verbindliche Bauleitplanung, Denkmalschutz wurde ein Vorhaben bekannt, welches zum Ziel hat, Dienstleistungen bzw. Artikel aus dem Erotikbereich und außerdem Filmvorführungen mit pornographischen Inhalten anzubieten. Eine Bauvoranfrage bzw. ein Baugesuch wird derzeit erwartet.

Im Zuge eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens um die Zulässigkeit eines bordellartigen Betriebes in Alt-Oberhausen ist deutlich geworden, dass eine stadtstrukturelle Problematik der verträglichen Zuordnung von Nutzungsgruppen zu Tage tritt, die der städtebaulichen Ordnung bedarf. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerisches Ziel für Alt-Oberhausen – insbesondere im Bereich der Marktstraße – ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke Durchmischung mit Wohnen - auch in Kerngebieten - soll dabei erhalten bleiben. Die Handels- und Gewerbefunktion steht dabei im direkten Umfeld der Marktstraße im Vordergrund, während mit zunehmender Entfernung von der Marktstraße die Wohnfunktion stärker wird, bis sie schließlich in Gebiete mit überwiegender Wohnfunktion übergeht. Um qualitativ hochwertige Innenstadtbereiche zu entwickeln sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten und bordellartige Nutzungen sowie der Handel mit erotischer Ware und die Darbietung von Filmen pornographischen Inhalts nicht förderlich. Insgesamt soll durch die Steuerung vorgenannter Nutzungen Trading-Down-Effekten entgegengewirkt und die Entwicklung höherwertiger Kern-, Misch- und Wohngebiete gefördert werden. Dadurch wird dem Anspruch an eine lebendige und angstfreie Innenstadtkultur Rechnung getragen, die auch dazu beiträgt, das Leben in der Innenstadt familienfreundlicher zu gestalten.

Zur Regelung der Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben, die sexuelle Dienstleistungen anbieten, sowie von entsprechenden Einzelhandelsangeboten, ist eine Ordnung der Nutzungen im Plangebiet notwendig. Im Rahmen einer Kerngebietsausweisung sollen Maßgaben für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen erarbeitet werden.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung von Kern-, Misch- und Wohngebieten
- Maßgabe für das Wohnen in Kerngebieten
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 641 stellt sich wie folgt dar:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0010-01	Termin 23.11.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

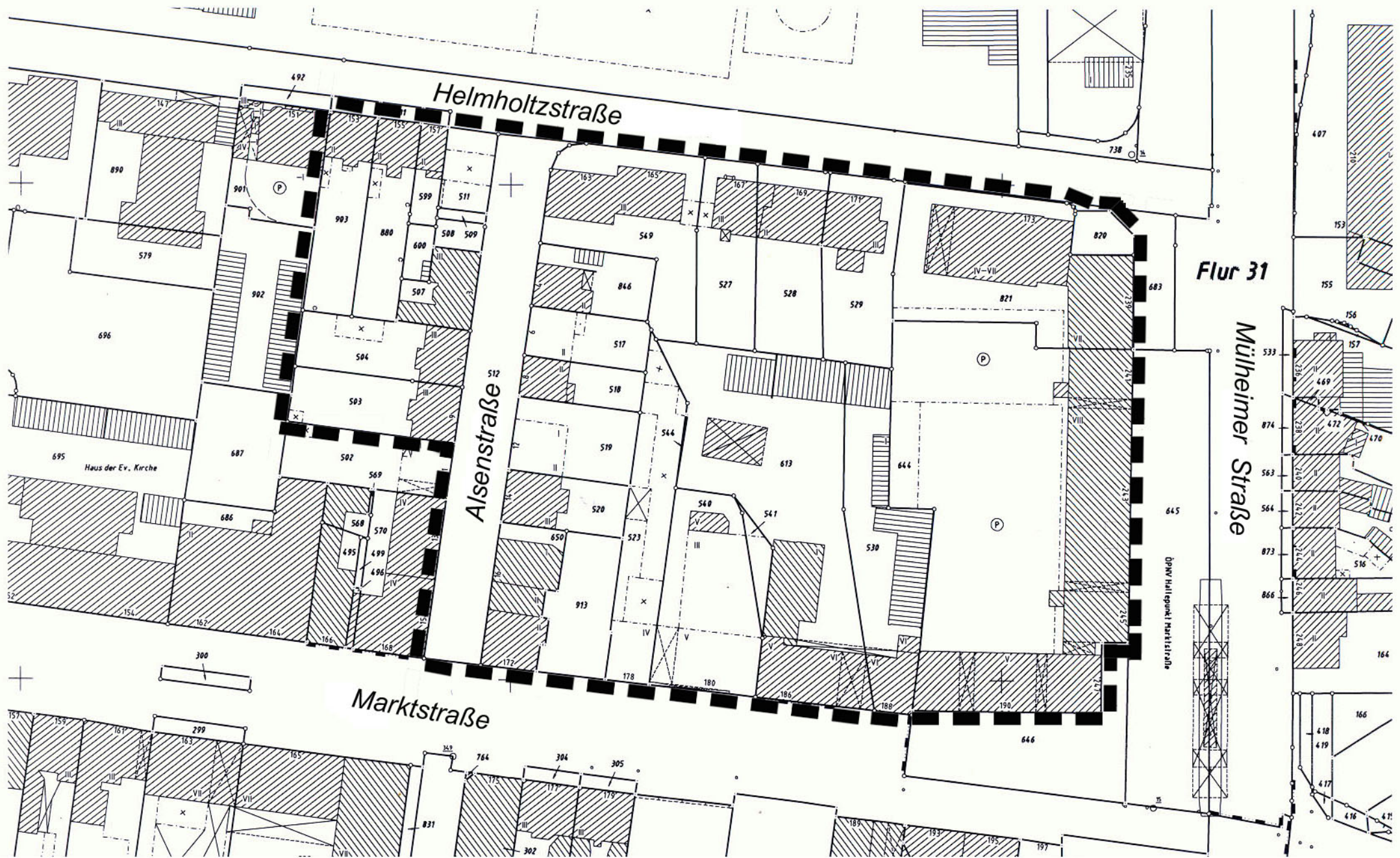
- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 2 i.V. mit § 13 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlagen

Übersichtsskizze
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 629



Bebauungsplan Nr. 641
Marktstraße/Helmholtzstraße/Mülheimer Straße

197 von 409 in Zusammenstellung

Stadt Oberhausen
 Bereich Stadtplanung
 14.10.2009

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0204-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.09.2014	Planungsausschuss	V	K AV } Z	nein	
10.09.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
15.09.2014	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Präzisierung eines Hauptplanungsziels für die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne:

Nr. 647 - Oberhausen Hauptbahnhof -

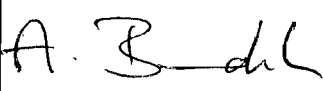
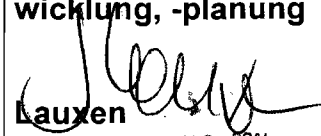
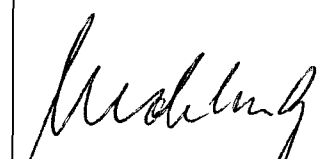
Nr. 643 - Mülheimer Straße/Freiherr-vom-Stein-Straße/Ebertstraße -

Nr. 641 - Marktstraße/Helmholtzstraße/Mülheimer Straße -

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, ein in den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen genanntes Hauptplanungsziel der o.a. Bebauungspläne zu präzisieren.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954).

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1  Baudek Datum 25.08.2014	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 25. AUG. 2014	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 28.08.14
* 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/16/0204-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 647 – Oberhausen Hauptbahnhof – vom 03.05.2010 (Drucksache Nr. B/15/0470-01)
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 643 – Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße – vom 08.02.2010 (Drucksache Nr. B/15/0228-01)
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße – vom 23.11.2009 (Drucksache Nr. B/15/0010-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Anlass der Ergänzung der Hauptplanungsziele

Durch die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge des geänderten Glücksspielstättenstaatsvertrages kommt es vermehrt zu Nutzungsänderungsanträgen zu Wettannahmestellen (nicht Wettbüros). Diese Wettannahmestellen sollen entweder mit kioskartigen Einzelhandel kombiniert werden oder als eigenständige Betriebe geführt werden. Damit soll offensichtlich dem Wegfall von Spielhallenlizenzen entgegengewirkt werden.

Manche ältere Aufstellungsbeschlüsse haben in den Hauptplanungszielen zwar das Ziel – Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen und Wettbüros zu regeln, Wettannahmestellen sind jedoch nicht ausdrücklich erwähnt. Diese sind je nach Antragstellung unter Umständen nicht als Vergnügungsstätten oder als Bestandteil von Vergnügungsstätten zu werten. Als abgeschlossener Betrieb kommt – je nach konkretem Fall – sogar eine Einstufung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb in Betracht.

Um den bisher teilweise nicht berücksichtigten neu auftretenden Betriebstypus regeln zu können, sollen die betroffenen Aufstellungsbeschlüsse ergänzt werden.

2. Hauptplanungsziel

Folgendes Hauptplanungsziel wird ergänzt bzw. neu gefasst:

a) Bebauungsplan Nr. 647 – Hauptbahnhof Oberhausen –

- Steuerung der Zulässigkeit von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0204-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) Bebauungsplan Nr. 643 – Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße –
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit und Integration von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.
- c) Bebauungsplan Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße –
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

Die anderen Hauptplanungsziele bleiben unberührt.

Das präzisierte Hauptplanungsziel für die Bebauungspläne

- a) Nr. 647 – Hauptbahnhof Oberhausen –,
- b) Nr. 643 – Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße – und
- c) Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße –

lautet nunmehr wie folgt:

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf der o.a. Bebauungspläne stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Präzisierung eines Hauptplanungszieles;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0204-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

108
109 **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

- 110
111 - § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
112
113 - § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
114
115

116 **Anlagen**

117
118 Übersichtsskizzen

- 119
120 • Bebauungsplan Nr. 647 – Oberhausen Hauptbahnhof –
121
122 • Bebauungsplan Nr. 643 – Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße –
123
124 • Bebauungsplan Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße –
125
126



Bebauungsplan Nr. 641
Marktstraße/Helmholtzstraße/Mülheimer Straße

202 von 409 in Zusammenstellung

Stadt Oberhausen
 Bereich Stadtplanung
 14.10.2009

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0228-01	Termin 08.02.2010	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
27.01.2010	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV 304 V 2. 11. 10 nein		
04.02.2010	Planungsausschuss	V			
08.02.2010	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 643
- Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

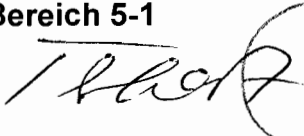
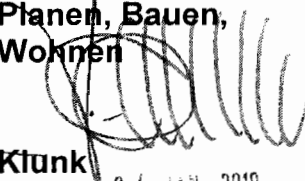
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, vom 21.12.2009 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 643);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 04.01.2010	Klunk Datum 04. JAN. 2010	Datum	Wehling Datum 12. 01. 10
* 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/15/0228-01	Termin 08.02.2010	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 30, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Ebertstraße, westliche Seite der Mülheimer Straße, nördliche Seite der Freiherr-vom-Stein-Straße, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 299, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 164 und 248, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 225, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 225 und 158.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst Teile des Verfahrensbereichs des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 468 sowie Teile des Durchführungsplans Nr. 15.

Der östliche Teil des Plangebietes ist Teil des Nahversorgungszentrums Marienkirche. Insgesamt ist im Nahversorgungszentrum Marienkirche ein relativ breiter Einzelhandelsbesatz vorhanden, wobei der mittelfristige Bedarfsbereich vergleichsweise schwach vertreten ist. Das Angebot ist kleinflächig strukturiert. Im Nahversorgungszentrum Marienkirche finden sich auch eine Reihe von Mindernutzungen (z.B. mehrere Spielhallen, Wettbüro).

Die aktuell aufgegriffene Nutzung eines Clubs der auch dem Erotikbereich zugeordnet werden kann, ist ein Indiz für das Voranschreiten der bereits im Gutachten zum Einzelhandelskonzept festgestellten Tendenz zum Trading-Down. Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betrieben mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Die bereits im Einzelhandelskonzept als Planungsziel formulierte Stärkung der Versorgungssituation muss auch durch die räumliche Zuordnung von geeigneten Nutzungsgruppen gesteuert werden. Nutzungen, die zu einer Schwächung der Nahversorgungssituation führen, müssen hier eingeschränkt werden. Insbesondere für Bordelle und bordellartige Betriebe (Flaßhofstr, Bebauungsplan Nr. 443) sowie für Spielhallen (Bereich Turbinenhalle, Bebauungsplan Nr. 501) wird durch eine Konzentration an anderen Stellen im Stadtgebiet versucht deren Nutzungsinteressen gerecht zu werden und gleichzeitig den Nutzungsinteressen anderer Nutzungen so Rechnung zu tragen, dass sie ihrer Versorgungsfunktion auch zum Wohl der Allgemeinheit nachkommen können.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0228-01	Termin 08.02.2010	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 643 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Mischgebietes;
- Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Teil des Nahversorgungszentrums Marienkirche;
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit und Integration von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 643 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlagen

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 643

- Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße -



Mülheimer Straße

Flur 30

Freiherr-vom-Stein-Straße

Umgrenzung des Plangebietes

Angefertigt:
Oberhausen, 21.12.2009
Bereich 5 - 1
- Bereich Stadtplanung -

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0204-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.09.2014	Planungsausschuss	V	K AV } Z	nein	
10.09.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
15.09.2014	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Präzisierung eines Hauptplanungsziels für die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne:

Nr. 647 - Oberhausen Hauptbahnhof -

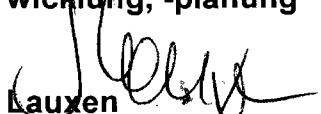
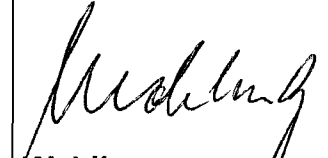
Nr. 643 - Mülheimer Straße/Freiherr-vom-Stein-Straße/Ebertstraße -

Nr. 641 - Marktstraße/Helmholtzstraße/Mülheimer Straße -

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, ein in den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen genanntes Hauptplanungsziel der o.a. Bebauungspläne zu präzisieren.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954).

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1  Baudek Datum 25.08.2014	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 25. AUG. 2014	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 28.08.14
* 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/16/0204-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 647 – Oberhausen Hauptbahnhof – vom 03.05.2010 (Drucksache Nr. B/15/0470-01)
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 643 – Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße – vom 08.02.2010 (Drucksache Nr. B/15/0228-01)
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße – vom 23.11.2009 (Drucksache Nr. B/15/0010-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Anlass der Ergänzung der Hauptplanungsziele

Durch die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge des geänderten Glücksspielstättenstaatsvertrages kommt es vermehrt zu Nutzungsänderungsanträgen zu Wettannahmestellen (nicht Wettbüros). Diese Wettannahmestellen sollen entweder mit kioskartigen Einzelhandel kombiniert werden oder als eigenständige Betriebe geführt werden. Damit soll offensichtlich dem Wegfall von Spielhallenlizenzen entgegengewirkt werden.

Manche ältere Aufstellungsbeschlüsse haben in den Hauptplanungszielen zwar das Ziel – Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen und Wettbüros zu regeln, Wettannahmestellen sind jedoch nicht ausdrücklich erwähnt. Diese sind je nach Antragstellung unter Umständen nicht als Vergnügungsstätten oder als Bestandteil von Vergnügungsstätten zu werten. Als abgeschlossener Betrieb kommt – je nach konkretem Fall – sogar eine Einstufung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb in Betracht.

Um den bisher teilweise nicht berücksichtigten neu auftretenden Betriebstypus regeln zu können, sollen die betroffenen Aufstellungsbeschlüsse ergänzt werden.

2. Hauptplanungsziel

Folgendes Hauptplanungsziel wird ergänzt bzw. neu gefasst:

- a) Bebauungsplan Nr. 647 – Hauptbahnhof Oberhausen –
 - Steuerung der Zulässigkeit von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0204-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) Bebauungsplan Nr. 643 – Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße –
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit und Integration von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.
- c) Bebauungsplan Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße –
- Steuerung und Prüfung der Verträglichkeit von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

Die anderen Hauptplanungsziele bleiben unberührt.

Das präzisierte Hauptplanungsziel für die Bebauungspläne

- a) Nr. 647 – Hauptbahnhof Oberhausen –,
- b) Nr. 643 – Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße – und
- c) Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße –

lautet nunmehr wie folgt:

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf der o.a. Bebauungspläne stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Präzisierung eines Hauptplanungszieles;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0204-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

108
109 **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

- 110
111 - § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
112
113 - § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
114
115

116 **Anlagen**

117
118 Übersichtsskizzen

- 119
120 • Bebauungsplan Nr. 647 – Oberhausen Hauptbahnhof –
121
122 • Bebauungsplan Nr. 643 – Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße –
123
124 • Bebauungsplan Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße –
125
126

- Mülheimer Straße / Freiherr-vom-Stein-Straße / Ebertstraße -



211 von 409 in Zusammenstellung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0958-01	Termin 13.12.2010	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
01.12.2010	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV } <i>Kei</i> Z } <i>2 Hau</i> B } <i>rein</i>		
07.12.2010	Planungsausschuss	V			
13.12.2010	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 657 - Hunsrückstraße / Beckerstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

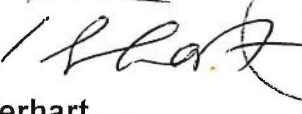
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereiches 5-1 - Stadtplanung -, vom 10.11.2010 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 657);

Gesetzliche Grundlage: §2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum <i>16.11.2010</i>	Klunk Datum <i>17. NOV. 2010</i>	Datum	Wehling Datum <i>19.11.10</i>
* 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/15/0958-01	Termin 13.12.2010	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Alt-Oberhausen, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 790, südwestliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 791, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 743, nördliche und östliche Grenzen des Flurstücks Nr. 790, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 714 und die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 790.

2. Planungsanlass

Zur Entwicklung und Nachnutzung des bereits abgerissenen Ostbades in Alt-Oberhausen soll ein Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan herbeigeführt und damit das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Durch den Bebauungsplan soll eine Anpassung an gewünschte städtebauliche Entwicklungen bzw. Nutzungsanforderungen vollzogen werden, die auch im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) als Maßnahme 2.13 vorbereitet wurde.

Bereits das Bäderkonzept beinhaltet die Schließung des Ostbads. Aus diesem Grund soll eine Nachnutzung in Form einer Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung und Sicherung einer guten Ausstattung mit Grünstrukturen entwickelt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auch geprüft, wie die Fläche bei vollständiger Aufgabe der Sportnutzung weiter entwickelt werden kann. Die potenzielle Nachnutzung soll dazu ebenfalls im Bebauungsplan gesichert werden. Hierzu muss der vorhandene Bebauungsplanplan Nr. 126, der hier Gemeinbedarfsflächen (Sportzentrum Oberhausen-Ost) festsetzt, geändert werden.

Das Ziel der Neuordnung ist die Entwicklung von Wohnbaupotenzialen in Bauabschnitten unter Beibehaltung des vorhandenen Durchgrünungsgrades.

Die Größe des Bebauungsplans beträgt ca. 1,3 ha.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0958-01	Termin 13.12.2010	Rat der Stadt
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	----------------------

53 **3. Hauptplanungsziele**

54
55 Mit dem Bebauungsplan Nr. 657 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- 56
- 57 • Entwicklung eines reinen Wohngebietes;
- 58
- 59 • Entwicklung von Grünflächen.
- 60

61 **4. Verfahrensablauf**

62
63 Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 657 stellt sich wie folgt dar:

- 64
- 65 • Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 (1) BauGB zur Aufstellung eines
- 66 Bebauungsplans;
- 67
- 68 • Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 69
- 70 • 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1)
- 71 BauGB;
- 72
- 73 • Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für
- 74 die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen
- 75 (14tägige Auslage mit Bürgerversammlung);
- 76
- 77 • Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des
- 78 Rates gemäß §3 (2) BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 79
- 80 • 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2)
- 81 BauGB;
- 82
- 83 • Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats;
- 84
- 85 • Beschluss des Rates gemäß § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss zum
- 86 Bebauungsplan Nr. 657)
- 87
- 88 • Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 657 durch öffentliche Bekanntmachung des
- 89 Satzungsbeschlusses.
- 90

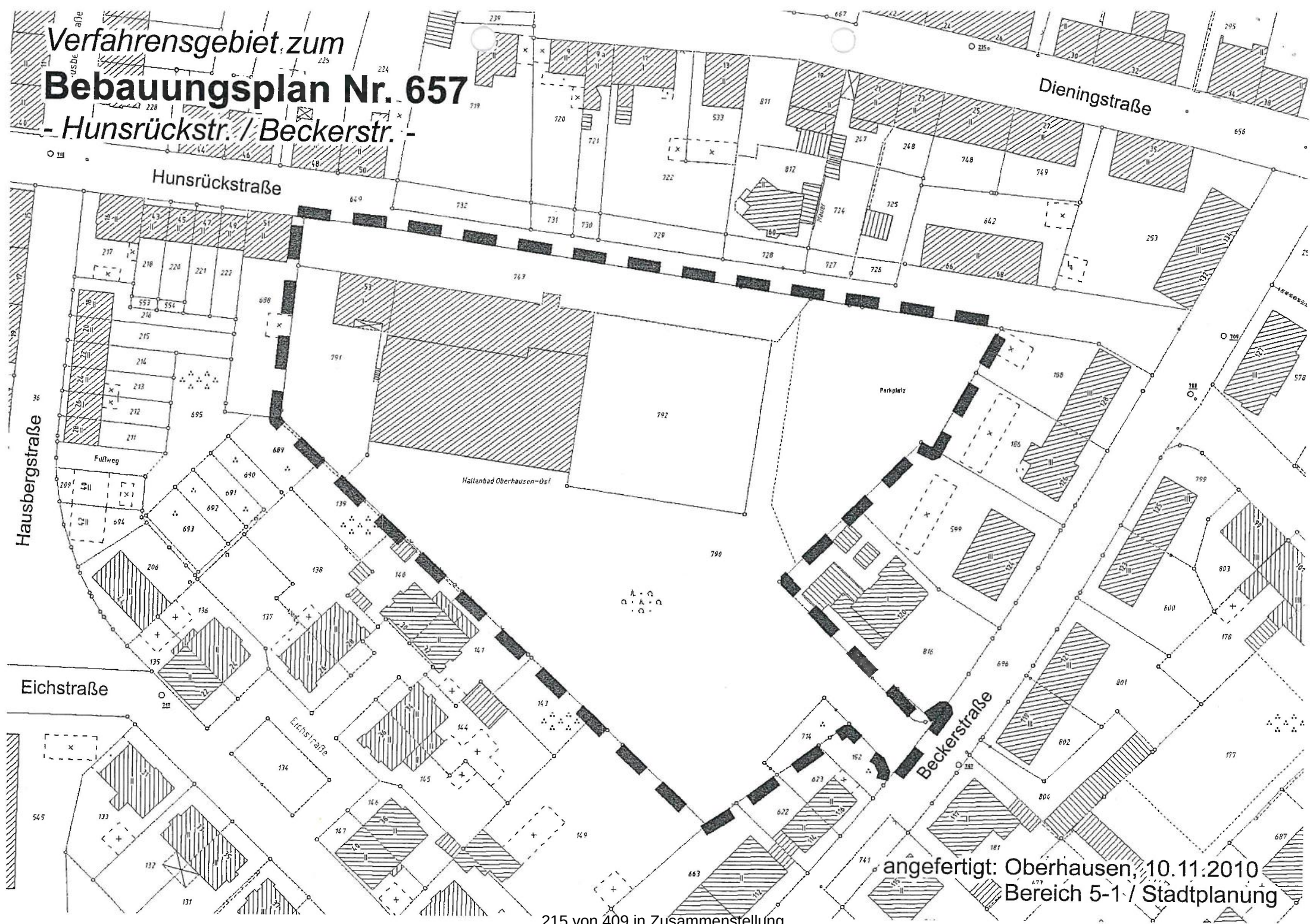
91 **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

- 92
- 93 • § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
- 94
- 95 • § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- 96
- 97
- 98

99 **Anlage**

100 Übersichtsskizze

Verfahrensgebiet zum
Bebauungsplan Nr. 657
- Hunsrückstr. / Beckerstr. -



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
28.01.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV 2 } Mei 2	22.06.15	
03.02.2015	Planungsausschuss	V			
09.02.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 657 - Hunsrückstraße / Beckerstraße -
 Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebiets in die Teilbereiche A und B zur Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB und zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 657 A

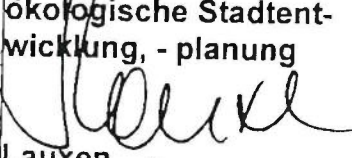
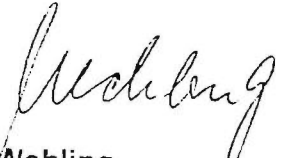
Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 657 - Hunsrückstraße / Beckerstraße - gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 -Stadtplanung- vom 12.01.2015 in die Teilbereiche A und B aufzuteilen (siehe Punkt I.)

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

- Der Rat der Stadt beschließt die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)).

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 13.01.2015	Lauxen Datum 14. JAN. 2015	Datum	Wehling Datum 14. 01. 15
* 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/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 657 A – Hunsrückstraße/Beckerstraße - vom 12.01.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Aufstellungsbeschluss des Rates vom 13.12.2010 zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 657 - Hunsrückstraße / Beckerstraße - (Drucksache Nr. B/15/0958-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [x]

ja ☐ []

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Erschließung durch den Bauträger durchgeführt wird.

Die Straßen verbleiben nach Fertigstellung in privatem Besitz.

b) Sonstige

Begründung

I. Teilung und Lage des Plangebietes

Es wurde festgestellt, dass eine Teilung des Verfahrensgebietes in zwei Bereiche sinnvoll ist. Im westlichen Planbereich befindet sich die städtische Sporthalle, deren Umnutzung oder Abriss nicht vorgesehen ist. Die geplanten Änderungen in diesem Bereich, insbesondere der Abriss der Hausmeisterwohnung und die Anlage zusätzlicher Stellplätze für den Hallenbetrieb, benötigen keine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 126 - Sportzentrum Oberhausen-Ost -. Somit besteht für diesen Planbereich derzeit nicht mehr die Notwendigkeit zur Aufstellung des gesamten Bebauungsplans Nr. 657. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 A“ vorgenommen. Die Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 B“ ist derzeit nicht absehbar. Mit der Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 A“ hingegen wird u.a. die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nebst Erschließungsstraße und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) vorgesehen.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.950m², die in ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 A“ (8.150 m²) und ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 B“ (4.800 m²) geteilt wird.

Die Grenze zwischen den Teilbereichen wird maßgeblich durch die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung zu den Plangebietsgrenzen Richtung Norden und Süden gebildet.

Bebauungsplan Nr. 657 A

Das Plangebiet des Teilbereichs A befindet sich in der Gemarkung Oberhausen, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt: Im Westen die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung bis ca. 1,5m über die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 743 hinaus, parallel zu dessen nördlicher Grenze Richtung Osten bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 790, dessen weiterer Grenzverlauf bis zu einem Punkt ca. 5 m nordwestlich des

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

nördlichsten Grenzpunkts des Flurstücks Nr. 143, rechtwinklig abknickend bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Wand der Sporthalle.

Diese Teilung des Plangebiets wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgenommen und ist nun zur Offenlage vom Rat der Stadt formell durch Ratsbeschluss zu bestätigen.

II. Hauptplanungsziele

Die Hauptplanungsziele zum Bebauungsplan Nr. 657 A – Hunsrückstraße / Beckerstraße – wurden weiterentwickelt und lauten nunmehr:

- Entwicklung eines Wohngebietes und
- Entwicklung einer Grünfläche.

III. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 13.12.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße - gefasst.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde festgestellt, dass eine Teilung des Verfahrensgebietes in zwei Bereiche sinnvoll ist. Diese Teilung des Plangebiets in den Teilbereich A und den Teilbereich B wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt und ist nun zur Offenlage durch den Rat der Stadt formell zu bestätigen (siehe auch Punkt I).

Außerdem soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage des Verfahrensgebietes und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 657 A ist diese Voraussetzung gegeben. (siehe auch VI.)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße –

- in der Zeit vom 09.09.2013 – 23.09.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 10.09.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.09.2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan Nr. 657 A eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

107 **A. Träger öffentlicher Belange**

- 108
- 109 1. Bezirksregierung Arnsberg
- 110 Abteilung 6 Bergbau und Energie
- 111 Postfach
- 112 44025 Dortmund
- 113
- 114 2. RWW
- 115 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
- 116 Am Schloss Broich 1-3
- 117 45479 Mülheim a. d. Ruhr
- 118

119 **B. Private**

- 120
- 121 1. Herr Albert Karschti
- 122 Annabergstr. 39
- 123 46045 Oberhausen
- 124
- 125 2. Herr Elmar Doczyck
- 126 Rosenstraße 120
- 127 46049 Oberhausen
- 128
- 129 3. Bürgerversammlung
- 130 Aula Bertha-von-Suttner-Gymnasium
- 131 Bismarckstraße 53
- 132 46047 Oberhausen
- 133

134 Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und die

135 Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu

136 entnehmen.

137

138 **IV. Städtebauliches Konzept**

139

140 Durch den Wegfall des Hallenbades werden Teile der Stellplätze auf der östlichen Stellplatzfläche

141 nicht mehr benötigt. Im ersten Schritt sollen die notwendigen Stellplätze für die Sporthalle auf die

142 Fläche des heutigen Wohnhauses nebst Garten verlagert werden. Die Hausmeisterwohnung wird

143 nicht mehr benötigt und entfällt somit. Mit dieser Maßnahme erfolgt die Zusammenfassung der

144 Sportnutzungen im westlichen Planbereich.

145

146 Gleichzeitig kann der im Süden gelegene Spielplatz neben die Sporthalle verlagert werden. Der

147 Bereich unmittelbar südlich der Sporthalle bleibt weiterhin der Nutzung als begrünte Spiel- und

148 Sportfläche (derzeit Basketballfeld) erhalten. Somit entsteht ein zentraler Grünbereich, der

149 unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes erfolgt vor der

150 Entwicklung der Wohnbauflächen.

151

152 Der östliche Planbereich steht nun einer Umnutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Es ist die

153 Errichtung von vier Wohnhäusern in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Die

154 südlichen Gebäude werden über eine an die Beckerstraße angebundene Wohnstraße

155 erschlossen. Ein in Verlängerung der Straße angelegter Fußweg stellt weiterhin die direkte

156 Verbindung von der Beckerstraße zum Spielplatz sicher. Über eine weitere Wohnstraße sind die

157 beiden nördlichen Gebäude an die Hunsrückstraße angebunden. Die beiden Wohnstraßen sind

158 miteinander verbunden, so dass Rettungs- oder Müllfahrzeuge das Plangebiet durchfahren

159 können. Durch bauliche Maßnahmen, z.B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen motorisierten

160 Verkehr verhindert werden. Mit diesem Konzept ist eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Radfahrer sichergestellt und die zentrale Grünfläche gut in den Siedlungsraum eingebunden. Private Stellplätze und Besucherstellplätze sind im östlichen Planbereich entlang der Wohnstraßen unterzubringen.

Sollte künftig auf die Sporthalle verzichtet werden, steht diese Fläche für eine weitere Wohnbebauung zur Verfügung. Gleichzeitig soll der zentrale Grünbereich erweitert werden und erhält dadurch einen anderen Zuschnitt. Es entsteht eine großzügige, fast rechteckige Grünfläche. Da die Aufgabe der Sporthalle derzeit nicht beabsichtigt und somit eine Realisierung dieser Planungsvorstellungen nicht absehbar ist, wird der Bebauungsplan Nr. 657 in die Teilbereiche A und B geteilt. Für den westlichen Teilbereich B gelten weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 126 -Sportzentrum Oberhausen-Ost-.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Lage für großzügige Wohnhäuser an der Grünanlage vor. Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet - die Gartenflächen gehen in die öffentliche Grünfläche über, zwischen den Gebäuden bleibt der Blick auf die Grünfläche offen. Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla denkbar. In den Gebäuden können durch ihre fast quadratischen Grundflächen optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pultdach denkbar. Die maximalen Gebäudehöhen sollen mit 12m Höhe (bezogen auf die Erschließungsstraße) so festgesetzt werden, dass sie die prägenden Gebäude in der Nachbarschaft nicht übersteigen und sich damit in die Umgebungsstruktur einfügen. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit bezüglich der Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe an der in der Nachbarschaft vorzufindenden Struktur. Unmittelbar östlich, entlang der Beckerstraße befinden sich dreigeschossige, ca. 13m und 15m hohe Mehrfamilienhäuser (Hausnr. 124 - 128). Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich (Hausnr. 110 - 112) besitzen eine Firsthöhe von ca. 14m. Die benachbarten Einfamilienhäuser Beckerstraße 114, 116 und 120 besitzen eine Firsthöhe von ca. 12m bzw. 10m. Südlich liegen die ca. 13m hohen Mehrfamilienhäuser Eichstraße 22 bis 40.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung in der Hunsrück- und Beckerstraße.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und der Festsetzungen sind der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) zu entnehmen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

1. **Zu III. A. 1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund**

Schreiben vom 04.10.2013

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die CBB Holding AG i. L. Die Eigentümerin hat der Bezirksregierung mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) stattgefunden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind der Bezirksregierung zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Die innerhalb des Plangebiets im oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus empfiehlt die Bezirksregierung, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ggf. eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme wird der gesamte Planbereich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

2. **Zu III. A. 2. RWW**
Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Schreiben vom 24.09.2013

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist ein Planausschnitt mit eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen beigelegt worden.

Über die von den Leitungen abzweigenden Hausanschlussleitungen, die im Eigentum der Anschlussnehmer stehen, sind keine Planunterlagen vorhanden. Die Lage und Tiefe der eingetragenen Wasserrohrleitungen können in der Örtlichkeit abweichen. Der Service-Point Oberhausen, Telefon +49 208 6901917, kann nach Terminabsprache die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bei Baumaßnahmen sind die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH bei Arbeiten im Bereich der Anlage unbedingt zu beachten.

Für neu entstehende Gebäude ist ggf. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Hunsrückstraße und Beckerstraße.

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an die Verkehrsflächen der Hunsrückstraße und Beckerstraße ist ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen generell möglich. Der Anschluss ist im Rahmen der Bauausführungen zu planen und beim RWW zu beantragen.

Die Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt.

3. **Zu III. B. 1. Herr Albert Karschti**
Annabergstr. 39
46045 Oberhausen

Schreiben vom 13.09.2013

a. Das Gebiet wurde ohne Beschlussgrundlage aufgeteilt (!?)

b. Verfahrensablauf ist auf B-Plan 657 und nicht auf 657a und 657b beschlossen.

c. Die Sporthalle wurde planungsrechtlich nicht abgesichert. Die Verwaltung plant bereits den Abriss der Sporthalle!?

d. Der vorhandene Spielplatz wurde nicht planungsrechtlich abgesichert. Es wird mit einer Verlegung und Verkleinerung geplant.

Zitat: Protokoll der Anhörung Aufstellungsbeschluss DS B/15/0958-01 – vom 01.12.2010 „Auf Nachfrage von Frau Gerster-Schmidt bestätigt Herr Klunk, dass der im Plangebiet vorhandene Spielplatz und die Sporthalle erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Herr Imlau bemängelt, dass ein weiterer und damit der sechste große Bereich in Alt-Oberhausen für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden soll, obwohl die Wohnungsbauanalyse aus der entsprechende Bedarfe abgeleitet werden fünf Jahre alt ist und in Oberhausen viele Wohnungen leerstehen. Im Jahre 2011 soll nach Herrn Klunk eine Neue Analyse erarbeitet werden.“

e. Eine von dem Hauptentwicklungsziele „Entwicklung von Grünflächen“ wird faktisch auf „Reduktion von Grünflächen“ umdefiniert.

f. Die Bebauung der Fläche 657a mit vier Wohngebäuden widerspricht die früheren Aussagen der Verwaltung.

Zitat: Drucksache M/14/3929-01 vom 11.03.2009: „Dabei ist an zwei ca. dreigeschossige Wohngebäude gedacht, die im rechten Winkel zueinander angeordnet sind. Das westliche Gebäude steht senkrecht zur Hunsrückstraße und mit einem gewissen Abstand parallel zum Hallenbad. Der zweite Gebäudekörper steht parallel zur Hunsrückstraße ungefähr in der Flucht der Sporthalle.“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

g. Die betroffene Fläche ist über 2000 Quadratmeter. Eine begleitende UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) sollte durchgeführt werden.

h. Die mikroklimatische Folgen sollten ebenfalls an dieser Stelle geklärt werden.

i. Das Ostbad ist mit Materialien der 1970er Jahre gebaut und während des Betriebes waren andere Gefahrenstoffen wie z.B. Chlorverbindungen eingesetzt worden. Es ist nicht auszuschließen, dass der Bauschutt, womit die Grube des Schwimmbeckens verfüllt wurde, möglicherweise kontaminiert sei. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb gerade an dieser Stelle ohne die notwendigen Voruntersuchungen ein Spielplatz geplant wird. *

Stellungnahme der Verwaltung

Die Punkte a. bis f. enthalten keine Anregungen.

Hinweis zu a. und b. Für den westlichen Planbereich besteht nicht mehr die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 657. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 Teil B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 Teil A“ vorgenommen. Bei der Vorstellung der Planung wurden die Bürger auch von der Aufteilung des Verfahrensgebiets in die Teilbereiche A und B informiert.

Mit dem Offenlagebeschluss soll die Aufteilung durch den Rat beschlossen werden. Weitere Erläuterungen hierzu werden in die Begründung aufgenommen.

Hinweis zu c., d. und e. Der Abriss der Sporthalle ist derzeit nicht vorgesehen. Planungsrechtlich ist die Sporthalle sowie der dahinter liegende Spielbereich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 126 „Sportzentrum Oberhausen-Ost“ gesichert. Im Bebauungsplan Nr. 657 Teil A wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Spielplatz aufnimmt. Der bestehende Spielplatz wird somit verlagert und nicht aufgegeben. Nach Umsetzung der Planung entsteht eine räumlich zusammenhängende Grünfläche inkl. Spielplatz und Spielbereiche im rückwärtigen Bereich der Sporthalle sowie unmittelbar östlich der Halle. Flächenmäßig ist der heutige Freibereich größer, da er sich auch über den Bereich der abgerissenen Schwimmhalle erstreckt. Insgesamt kommt es aber zu einer Reduzierung des Flächenanteils zugunsten der geplanten Wohnbebauung. Qualitativ entsteht bzw. bleibt eine attraktive öffentliche Grünfläche für Spiel und Aufenthalt erhalten.

Hinweis zu f. Planungskonzepte unterliegen im Verfahren (üblicherweise) Veränderungen. So basiert die zitierte Drucksache auf einer früheren Planungskonzeption. Die generelle Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen und Grünflächen ist gleich geblieben.

Hinweis zu g. und h. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen.

Die Umweltbelange (u.a. Klima) werden dennoch ermittelt, in der Begründung dargelegt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

zu i. Dieser Aspekt wurde im Planverfahren geprüft. Eine Untersuchung wurde vorgenommen, die auch ein entsprechendes Konzept zur Beseitigung der belasteten Böden enthält. Unter Berücksichtigung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Realisierung der Planung möglich. Hierzu werden Ausführungen im Teil „Umweltbelange“ der Begründung gemacht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Zu III. B.2. **Herr Elmar Doczyck**
Rosenstraße 120
46049 Oberhausen

Schreiben vom 17.09.2013

Die Stadt Oberhausen betreibt seit vielen Jahren eine intensive Versiegelungspolitik, missachtet dabei die vor mehreren Jahren den Ruhrgebietsstädten von der Landesregierung im Zuge der globalen Er-wärmung übermittelte Empfehlung, dieser im innerstädtischen Bereich nach Möglichkeit durch die Schaffung von Grünflächen und Teichen entgegenzuwirken.

Die Stadt Oberhausen kündigt, bzw. verlängert nicht die Pachtverhältnisse von Spielfeldern einiger Sportvereine, mit dem Ziel diese dann freiwerdende Fläche, trotz zunehmendem Wohnungsleerstand, in Bauland umzuwandeln.

Gleiches vollzieht sich auch auf diesem Gelände. Ein ehemals öffentliches Schwimmbad wird infolge vieler nicht durchgeführter allgemeinüblicher kleinerer jährlicher Instandsetzungen aufgrund der Vermeidung der nach mehreren Jahren notwendigen und dann kostenintensiven Reparatur, ab-gerissen. Darüber hinaus befand sich stets ein großer Spielplatz auf diesem Gelände, der nun verkleinert werden soll. Die geplante zu versiegelnde Fläche übertrifft bei weitem die Grundfläche des damaligen Schwimmbades.

Dieses Gelände wird aktuell u.a. auch von vielen älteren Mitbürgern aus dem Wohnumfeld zum „verweilen“ genutzt.

Die ebenfalls auf diesem Gelände befindliche Sporthalle wird intensiv von Schulen bis ca. 16:00 Uhr und anschließend bis ca. 22:00 Uhr während der Woche vom Basketballverein NBO und einem Handballverein genutzt. Anden Wochenenden finden sehr häufig Spiele in den einzelnen Ligen statt, so dass von ständigem Lärm im unmittelbaren Sporthallenbereich auszugehen ist.

Die Wohnbebauung im Umfeld dieses Geländes ist aufgrund der mit den Aktivitäten der Sporttreibenden und des Publikums (Ligaspiele am Wochenende) verursachten „Unruhe“ eigentlich nur kategorisch abzulehnen.

Seit dem Jahr 2006 bzw. Erweiterung in 2012, nutze ich intensiv die Stromerzeugung mittels Photovoltaikmodulen. Jede Versiegelung, insbesondere die in innenstädtischen Bereichen, führt unmittelbar zu einem zusätzlichen Anstieg der Tagestemperatur in den einstrahlungsintensiven Monaten / Sommermonaten.

Der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls sinkt mit steigender Temperatur, so dass bei fortschreitender Versiegelung von z.T. Grünflächen und das Fällen von Bäumen ohne Schaffung von diesbzgl. Ersatz durch die Stadt Oberhausen, auch eine Ertragsminderung die Folge ist.

Ggf. ist die Stadt Oberhausen auf Anfrage Ihrerseits bereit, eine Ausgleichszahlung von z.B. 3% des in Euro umgerechneten durchschnittlichen Jahresstromertrages, allen Besitzern von im Stadtbereich aufgestellten Modulen, für den Fall weiterer Versiegelungen zu zahlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Abs. 1 keine Anregung

Abs. 2 keine Anregung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Abs. 3 keine Anregung

Hinweis: Der Spielplatz wird innerhalb des Plangebiets verlagert. Hierdurch verringert sich seine Größe.

Hinweis: Heute gilt für den Planbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 „Sportzentrum Oberhausen-Ost“, der hier „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sportzentrum Oberhausen-Ost)“ mit einer GRZ von 0,4 festsetzt. Im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle ist eine überbaubare Grundstücksfläche, östlich hiervon eine größere Stellplatzfläche festgesetzt. Die Stellplatzfläche ist nahezu vollständig versiegelt. Geplant ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, Verkehrsflächen und Grünflächen. Es ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der (potenziellen) Versiegelung auszugehen.

Abs. 4 keine Anregung

Abs. 5 und 6 keine Anregung

Hinweis: Es handelt sich hier um eine bestehende Sporthalle im urbanen Bereich mit umgebender Wohnbebauung. Durch den Wegfall der Schwimmhalle sind die sportlichen Aktivitäten und damit die potenzielle „Unruhe“ geringer geworden. Solche Nutzungen sind aus Gemeinwohlsicht sinnvoll und notwendig. Ihre Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs ist sinnvoll, um die Nutzung gerade für Kinder, Schüler und ältere Menschen in kurzer Entfernung zu ermöglichen. Eine Verlagerung von Sportstätten in Siedlungsrandbereiche führt zudem zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Abs. 7, 8 und 9

Wie oben dargelegt, ist schon heute eine vergleichbare Versiegelung vorhanden bzw. rechtlich möglich. Somit kommt es durch die Planung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des (potenziellen) Versiegelungsgrades. Der Spielplatz wird innerhalb des Planbereichs verlagert. Durch Festsetzung erfolgt seine Sicherung als Grünfläche. Zudem wird ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Bebauungsplan Nr. 657 und der vom Anreger unspezifisch genannten negativen Auswirkungen auf die Ertragssituation von Photovoltaikmodulen nicht erkannt.

**5. Zu III. B. 3. Bürgerversammlung 10.09.2013
Aula Bertha-von-Suttner-Gymnasium
Bismarckstraße 53
46047 Oberhausen**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

Angebot Stellplätze / Besucherparkplätze / Parkplätze Lkw;
Erschließung und Anbindung an die Hunsrückstraße;
Bedarf nach den geplanten Wohnungen;
Erhalt der Bäume, Stadtklima, Grünfläche im gesamten Planbereich;
Kostenverteilung;

Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage des Verfahrensgebiets und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 657 A ist diese Voraussetzung gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebiets (Teilbereich A) zwar ca. 8.150 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird jedoch deutlich darunter liegen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; §4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der RFNP enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 657 A die Darstellungen Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB (Bauleitplanung / Regionalplanung). Damit kann der Bebauungsplan 657 A aus dem RFNP entwickelt werden.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss des Rates gemäß §3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Anregungen sowie Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 657 Teil A -Hunsrückstraße / Beckerstraße-.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und daher auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Dennoch wurden die Umweltbelange ermittelt und in der Planung berücksichtigt,

Durch den Bebauungsplan sollen auf Teilflächen des Sportzentrums Oberhausen-Ost (insb. ehemaliges Schwimmbad mit Stellplätzen) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern, Erschließungsstraßen und einer öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden durch den Bauträger hergestellt und verbleiben in seinem Eigentum.

Anlagen

1. verkleinerte Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 12.01.2015
2. Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
3. Niederschrift der Bürgerversammlung am 10.09.2013
4. Begründung zum Entwurf vom 12.01.2015
5. Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung
6. Berechnung der erzielbaren Klimapunkte mit dem Bewertungsprogramm SolarKompakt (10.02.2014)

Die umfangreichen Anlagen 2 - 6 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. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.

Maßstab 1 : 500

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1505-01	Termin 26.07.2011	Oberbürgermeister und Ratsmitglied		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
26.07.2011	Oberbürgermeister und Ratsmitglied	B			

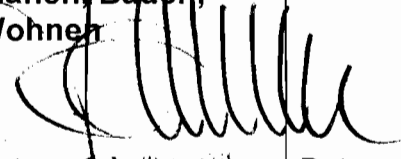
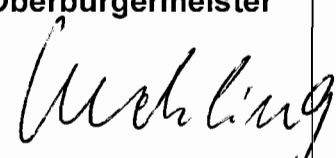
Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 671 - Havensteinstraße / Helmholtzstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Dringlichkeitsentscheidung

„Weil weder die Einberufung des Rates noch die Einberufung des Hauptausschusses rechtzeitig möglich sind und die Entscheidung auch nicht aufgeschoben werden kann, weil sonst erhebliche Nachteile oder Gefahren entstehen können, treffen der Oberbürgermeister Klaus Wehling und das Ratsmitglied Hermann-Josef Schepers..... gemäß § 60 Abs.1 Satz 2 GO NRW folgende Entscheidung:

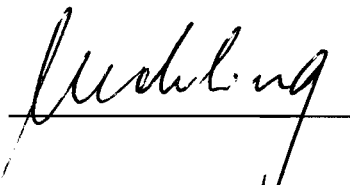
Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 21.07.2011	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen  Datum 21. Juli 2011	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 26.07.11
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1505-01	Termin 26.07.2011	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	---

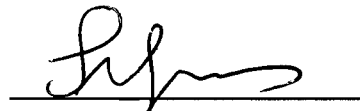
Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1, -Stadtplanung -, vom 20.07.2011 umrandete und unter Punkt 2. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 671 - Havensteinstraße / Helmholtzstraße -) wird beschlossen.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).

Oberhausen, 26.07.2011


Oberbürgermeister

Oberhausen, 26.07.2011


Ratsmitglied

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1505-01	Termin 26.07.2011	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Allgemeines

Im vorliegenden Fall ist aus zeitlichen Gründen eine Beschlussfassung durch den Rat in seiner Sitzung am 26.09.2011 nicht möglich.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 671 liegt ein Bauantrag zur Erweiterung einer Spielhalle vor.

Bauvoranfragen und Bauanträge sind entsprechend der Regelung des § 72 BauONW (Landesbauordnung NRW) und dem Verwaltungsverfahrensgesetz zügig zu bearbeiten. In der BauONW sind auch Bearbeitungszeiträume angegeben, nach denen die Bauordnungsbehörde z.B. nicht mehr auf Stellungnahmen anderer beteiligter Dienststellen warten darf, sondern eine Zustimmung unterstellen und den Vorgang zum Abschluss bringen muss.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 671 ist der Aufstellungsbeschluss im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung zu fassen.

Die gemäß § 37 Abs. 5 GO NRW erforderliche Anhörung ist ebenfalls im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung durch den Bezirksbürgermeister Herrn Dirk Vöpel und der stellv. Bezirksbürgermeisterin Gundula Hausmann der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen vollzogen worden.

Einzelheiten u.a. im Hinblick auf die Notwendigkeit des Aufstellungsbeschlusses sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Helmholtzstraße; westliche Seite der Saarstraße, nördliche Seite der Marktstraße und östliche Seite der Elsässer Straße.

3. Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1505-01	Termin 26.07.2011	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

Stadtplanerisches Ziel für den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion, die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Nutzungen würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld, wegen ihres typischen Erscheinungsbildes und der typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegenstehen.

Aktueller Planungsanlass ist ein Bauantrag für eine Spielhallenerweiterung, die den vorhandenen Trading Down Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 671 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen werden. Für das Wohnen im Kerngebiet sollen verträgliche Maßgaben entwickelt werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 671 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen eines Kerngebietes;
- Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 671 stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage);

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1505-01	Termin 26.07.2011	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

- 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.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 671 - Havensteinstraße / Helmholtzstraße -




**Umgrenzung des
Plangebietes**

**Gemarkung Oberhausen
Flur 31**

235 von 409 in Zusammenstellung

Maßstab 1 : 1000

Angefertigt:

Oberhausen, 20.07.2011

Bereich 5 - 1

- Bereich Stadtplanung -

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1791-01	Termin 13.02.2012	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
01.02.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV?	nein <i>BW</i>	
07.02.2012	Planungsausschuss	V	K		
13.02.2012	Rat der Stadt	B	2		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 677
- Düppelstraße / Marktstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

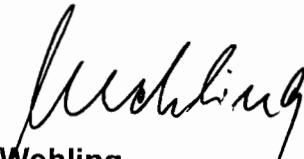
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 13.12.2011 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 677);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen 	Kämmerer	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 21.12.2011	Klunk Datum 21. DEZ. 2011	Datum	Wehling Datum 08.01.12
* 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/15/1791-01	Termin 13.02.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 32, und wird begrenzt von der südlichen Seite der Marktstraße, der östlichen Seite der Düppelstraße, der nördlichen Seite der Hermann-Albertz-Straße und der westlichen Seite der Alsenstraße.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein Baugesuch für eine Spielhallenerweiterung, die den vorhandenen Trading Down Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 677 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Marktstraße (Kerngebiet) in südlicher Richtung hin zu einem Mischgebiet und in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Für das Wohnen im Kerngebiet sollen Maßgaben entwickelt werden. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 677 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Kerngebietes an der Marktstraße mit Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet;
- Sicherung privater Grünflächen im Blockinnenbereich;
- Festsetzung eines Mischgebietes an der Hermann-Albertz-Straße;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1791-01	Termin 13.02.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Alsenstraße;
- Prüfung der Umsetzung der Planungsziele für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 677 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

*Bebauungsplan Nr. 677
- Düppelstraße / Marktstraße -*



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2050-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
13.06.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV } K } Z	nein	
20.06.2012	Planungsausschuss	V			
25.06.2012	Rat der Stadt	B			

201

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 683 -Lothringer Straße / Josefstraße-
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

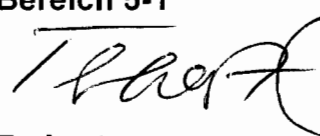
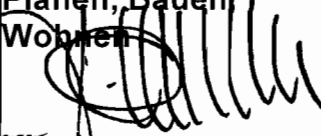
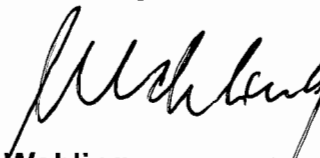
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereiches 5-1 - Stadtplanung -, vom 02.05.2012 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 683);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen 	Kämmerer	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 09.05.2012	Klunk Datum 09. MAI 2012	Datum	Wehling Datum 16.05.12
* 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/15/2050-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Styrum, Flur 2, 8, und 9 und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Grenzstraße, westliche Seite der Vincenzstraße, nördliche Seite der Klörenstraße, westliche Seite des Kaplan-Küppers-Weges, südliche Seite der Josefstraße, östliche Seite der Lothringer Straße, südliche Seite des Martin-Heix-Platz, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 6 und 30, Flur 8, diese Grenzen verlängert bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 35, Flur 8, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 35, 36, 37, 38, 39, 71, 42 und 43, Flur 8, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 44, Flur 8, dieser Grenze ca. 1,5 m in östlicher Richtung folgend, dann rechtwinklig abknickend zur südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 44, Flur 8, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 44, Flur 8, die Lothringer Straße zur nördlichen Seite der Akazienstraße überquerend, nördliche Seite der Akazienstraße, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 24, 16, 161, Flur 9, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 161, Flur 9, westliche Grenzen der Flurstücke 158, 13, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, und 1, Flur 9, die Grevenstraße überquerend zur nördlichen Seite der Grevenstraße, nördliche Seite der Grevenstraße, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 206 und 103, Flur 2, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 103, Flur 2, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 104, 105 und 106, Flur 2, die Wachsstraße überquerende zur westlichen Grenze des Flurstücks 258, Flur 2, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 258, 31, Flur 2, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 31, Flur 2, westliche Grenzen der Flurstücke 255, 254, 253, 252, Flur 2, nördliche Grenze des Flurstücks 252, Flur 2, westliche Grenze des Flurstücks 251, Flur 2, südliche und westliche Grenze des Flurstücks 272, Flur 2.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist eine vorgesehene Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Wettbüro, die den vorhandenen Trading-Down-Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde. Insbesondere die zahlreichen Leerstände auf der Lothringer Straße könnten dazu führen, dass sich vermehrt Nutzungen ansiedeln, die den Planungszielen für den Versorgungsbereich nicht entsprechen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 683 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Im südlichen Planbereich geht die mischgebietstypische Nutzungsart des Versorgungsbereiches in ein Allgemeines Wohngebiet über. Neben der Festsetzung von Nutzungsart und Verkehrsflächen sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen oder verstärken ausgeschlossen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2050-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 683 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Planbereich;
- Überprüfung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes für das Nahversorgungszentrum Styrum;
- Ausschluss von Nutzungen mit negativen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 683 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2050-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 105 – Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss
106 des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
107
108 – Rechtskraft des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung des Sat-
109 zungsbeschlusses.
110

111 **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

- 112
113 – § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
114
115 – § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
116
117
118
119

120 **Anlage**

- 121
122 Übersichtsskizze
123



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2522-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
23.01.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV	nein	
29.01.2013	Planungsausschuss	V	K		
04.02.2013	Rat der Stadt	B	2		

2v

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 688
- Friedrich-Karl-Straße / Christoph-Schlingensief-Straße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 22.11.2012 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 688);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 20.12.2012	Klunk Datum 20.12.2012	Datum	Wehling Datum 07. JAN. 2013
* 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/15/2522-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und wird im Westen durch die Friedrich-Karl-Straße, im Norden durch die Helmholtzstraße und im Osten durch die Christoph-Schlingensief-Straße abgegrenzt.

Es umfasst die Flurstücke 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 75, 79, 374, 497 und 498 in Gänze sowie den Teil des Flurstücks Nr. 418 (Friedrich-Karl-Straße), begrenzt von dessen nördlicher Grenze bis zur Geraden zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 61 und dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 38.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für Wettannahmen (Friedrich-Karl-Straße 48), das den vorhandenen „Trading-Down-Tendenzen“ weiteren Vorschub gewähren würde und im Zusammenhang mit der erfolgten erfolgreichen Ansiedlung von innenstadtnahem altengerechten Wohnen zu Spannungen führen würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 688 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Marktstraße (Kerngebiet) in nördlicher Richtung hin zu gemischten Nutzungen und an der Christoph-Schlingensief-Straße hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und / oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen werden.

Unter „Trading-Down-Effekten“ wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z. B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2522-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 688 - Friedrich-Karl-Straße / Christoph-Schlingensief-Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Friedrich-Karl-Straße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Christoph-Schlingensief-Straße;
- Sicherung privater Freiflächen im Blockinnenbereich;
- Prüfung der Umsetzung der Planungsziele für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 688 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage);
- 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 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/15/2522-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

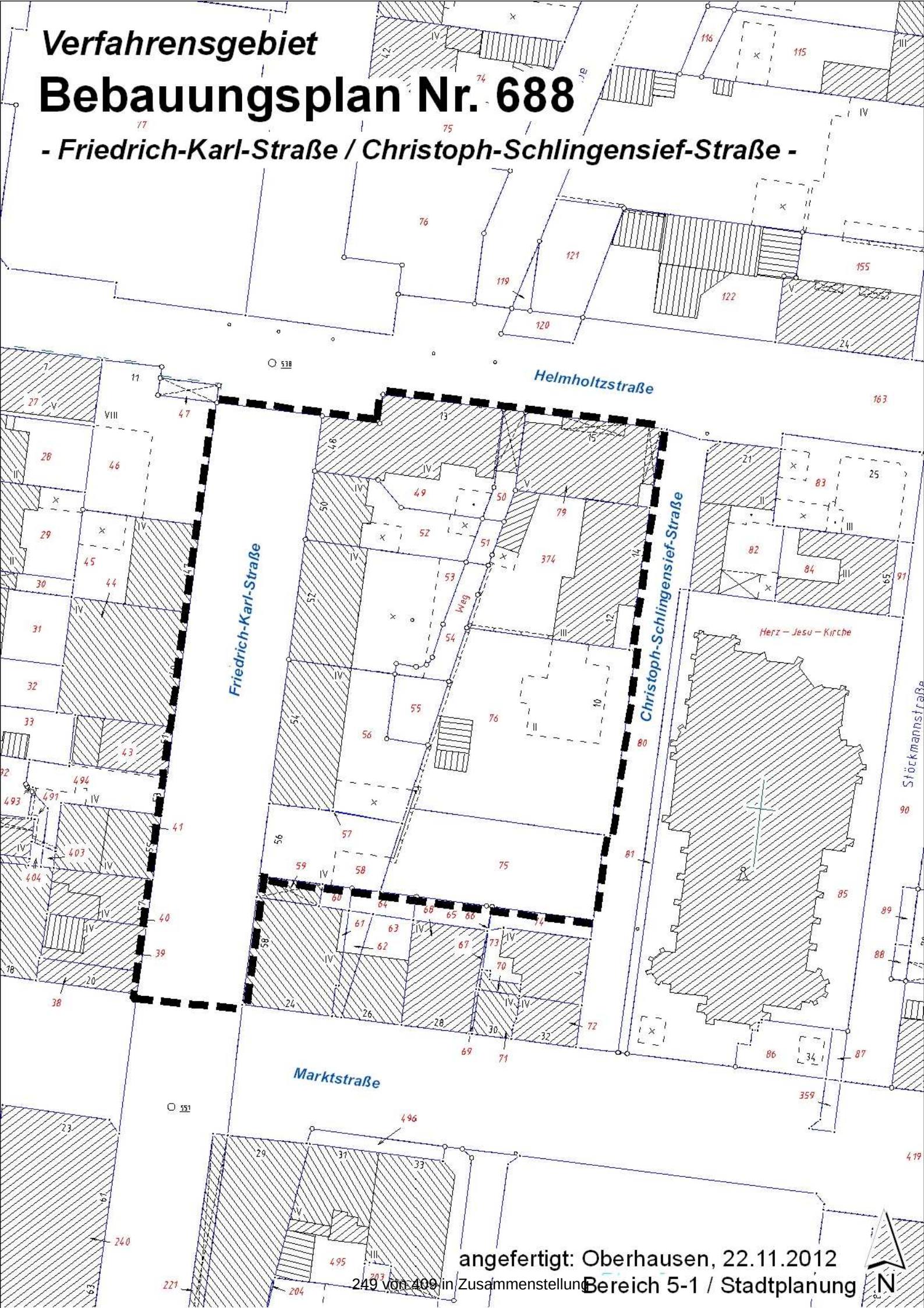
Anlage

Übersichtsskizze

Verfahrensgebiet

Bebauungsplan Nr. 688

- Friedrich-Karl-Straße / Christoph-Schlingensief-Straße -



249 von 409 in Zusammenstellung Bereich 5-1 / Stadtplanung



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2604-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.03.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV } ok K Z	nein	
12.03.2013	Planungsausschuss	V			
18.03.2013	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 694
- Elsässer Straße / Wilhelm-Weyer-Weg -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

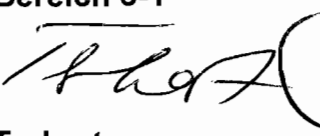
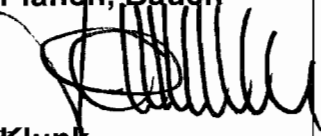
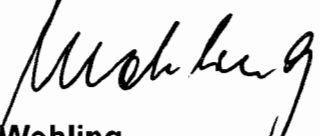
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, für das im Plan des Bereiches 5-1 - Stadtplanung - vom 29.01.2013 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 694).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 04.02.2013	Klunk Datum 04. FEB. 2013	Datum	Wehling Datum 05.02.13
* 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/15/2604-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche und nördliche Seite der Elsässer Straße, nördliche Seite des Wilhelm-Weyer-Weges, westliche Seite der Havensteinstraße und nördliche Seite der Helmholtzstraße.

2. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Internetcafe mit Wettbüro in einem Ladenlokal, das als Frisörsalon genutzt wurde (Helmholtzstraße 64). Diese Umnutzung würde den vorhandenen „Trading-Down-Tendenzen“ im Hauptzentrum Alt-Oberhausen weiteren Vorschub gewähren und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 694 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Elsässer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

Unter „Trading-Down-Effekten“ wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 694 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Elsässer Straße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Havensteinstraße;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2604-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 694 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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.

Anlage

Übersichtsskizze



Elsässer Straße

Fußgängerzone

Wilhelm-Weyer-Weg

Havensteinstraße

Helmholtzstraße

Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 694
Elsässer Straße /
Wilhelm-Weyer-Weg

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2959-01	Termin 11.11.2013	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.10.2013	Planungsausschuss	V	AV	JH K Z Le	
09.10.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
11.11.2013	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 700 - Wilmsstraße / Duisburger Straße -
Aufstellungsbeschluss nach § 9 Abs. 2 a + b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung
mit § 13 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 700 im Sinne des § 9 Abs. 2 a + b i. V. mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das im Plan des Bereichs 5-1, - Stadtplanung -, vom 15.08.2013 gekennzeichnete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 700 - Wilmsstraße / Duisburger Straße -).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 9 Abs. 2 a + b und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

Bereichsleiter Bereich 5-1 <i>Terhart</i> Terhart Datum 16.09.2013	Dezernat 5 Planen, Bauen In Vertretung <i>Motschull</i> Motschull Datum 17. SEP. 2013	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister <i>Wehling</i> Wehling Datum 19.09.13
* 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/15/2959-01	Termin 11.11.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 4 und 7, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Ruhrorter Straße, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 641, 642, 313, 312, 715 und 675, Flur 4, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 362, Flur 7, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 362 und 319, Flur 7 und nordwestliche Seite der Duisburger Straße.

2. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB bzw. zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 9 Abs. 2 b BauGB

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) wurde der § 9 Abs. 2 a neu eingeführt. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nach der Begründung zum Regierungsentwurf der Novelle (BT-Drucks. 16/2496, S.10) soll damit der Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB („Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“) in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - ohne Ausweisung eines Baugebiets (d.h. Beibehaltung des Gebietscharakters nach § 34 BauGB) - umgesetzt und verbindlich gemacht werden können.

Zu den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Gesetzes zählen Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden), Nebenzentren (Stadtteilzentren) und Nahversorgungszentren.

Zur Erhaltung und Stärkung der Entwicklungsmöglichkeiten für das 400 m entfernt gelegene Nebenzentrum „Bero-Center“ (siehe dazu auch das vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept) soll das oben beschriebene Instrumentarium angewandt und die zulässigen Nutzungen im Plangebiet mittels textlicher Festsetzung in einem einfachen Bebauungsplan eingeschränkt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2959-01	Termin 11.11.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit Einführung des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 wurde der § 9 Abs. 2 b BauGB neu eingeführt, der sich an den § 9 Abs. 2 a BauGB anlehnt. Mit dem § 9 Abs. 2 b BauGB kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geregelt werden. Auch diese Vorschrift gestattet die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes in dem nur oder im Wesentlichen die Festsetzung getroffen wird, dass Vergnügungsstätten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Die vorgeschlagene Regelung dient dazu, städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Ein entsprechender Bebauungsplan kann nur aus städtebaulichen Gründen aufgestellt werden und muss daher dem Schutz schutzwürdiger Nutzungen oder dem Erhalt der städtebaulichen Funktion eines Gebietes dienen.

3. Verfahrensgrundsätze

Bebauungspläne im Sinne des § 9 Abs. 2 a + b BauGB (siehe Kapitel 2) können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Bei einem vereinfachten Verfahren findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB (u.a. „Bürgerversammlung“) keine Anwendung.

Der Bebauungsplanentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Außerdem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

4. Planungsanlass und -ziele

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt. Im Eckbereich Duisburger Straße/ Ruhrorter Straße befindet sich eine Gemengelage mit einer Kneipe, einem Getränkehandel, einem italienischen Lebensmittelhandel, einer Musikschule mit Tonstudio, einem Fitnessstudio und Wohnnutzungen. Auf dem ehemaligen Babcock-Grundstück sind mehrere Migrantenvereine bzw. –gemeinden, eine Sportschule, eine Snookerakademie und mehrere Gewerbebetriebe (Stahlbauunternehmen, Stahllager, Palettenhandel, Cafe, Erotik-Kino mit Boutique) angesiedelt. Daran schließen sich im Osten zwei Wohngebäude, eine Autoverwertungsgesellschaft, eine Autowaschanlage, ein Lebensmittel-discounter, ein Gartenfachhandel, ein Möbelmarkt und eine Sporthalle an. Zurzeit ist das Plangebiet nur in geringem Umfang von Leerstand geprägt.

Umgeben ist der Planbereich im Norden von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz der Firma Babcock sowie die Pauluskirche der Emmausgemeinde mit einem Kinder- und Jugendzentrum. Südlich, im Anschluss an die Duisburger Straße, ist ein Möbelmarkt ansässig sowie Wohnnutzungen, während in östlicher Richtung vor allem Wohnnutzungen mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen (türkischer Imbiss und chinesisches Restaurant) vorhanden sind.

Für den Teilbereich östlich der Wilmsstraße, der zurzeit durch den Gartenmarkt „Teiking“ und den Möbelmarkt „Seats and Sofas“ genutzt wird, besteht aktuell eine Bauvoranfrage für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.750 qm.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2959-01	Termin 11.11.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 ist der westliche Teil als Industriegebiet, der östliche Teil als Gewerbegebiet und die Fläche der Sporthalle im südöstlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Maßnahmenplan des Stadtentwicklungskonzeptes kennzeichnet den Bereich als Wirtschaftsflächenpotenzial.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Hinweise zur planungsrechtlichen Steuerung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen empfiehlt für Gewerbegebiete diese für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und jeglichen Einzelhandel auszuschließen.

Außerdem soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereichen gelenkt werden.

Das Einzelhandelskonzept definiert darüber hinaus Freihaltebereiche in einem Radius von ca. 500 m um den zentralen Versorgungsbereich. Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche kann die Bauleitplanung in diesem Bereich die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gemengelage mit einem hohen Gewerbeanteil. Da das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, sondern im Freihaltebereich des Nebenzentrums Bero-Center liegt, und zur Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dient insbesondere des Nebenzentrums Bero-Center, sollen die vorgenannten Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt und der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Für den bestehenden Einzelhandel gilt Bestandsschutz. Insbesondere für den Lebensmittel-discounter und den italienischen Lebensmittelhändler wird ein erweiterter Bestandsschutz geprüft.

Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -, der am 13.07.2013 als Rechtsverordnung in Kraft getreten ist.

5. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 700 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere des Nebenzentrums Bero-Center;
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes;
- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, die zur Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Anlagen (z.B. Kirche, Kinder- und Jugendeinrichtung) führen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2959-01	Termin 11.11.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195

6. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 700 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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 über die eventuell vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

8. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 700

- Wilmsstraße / Duisburger Straße -

Verschiebepbahnhof Oberhausen West

Wilmsstraße

Concordiastraße

Duisburger Straße

Konradstraße

Ruhrorter Straße

Lagerplatz

Flur 7

Sportanlage

Umgrenzung des Plangebietes

Angefertigt:
Oberhausen, 15.08.2013
Bereich 5 - 1
- Bereich Stadtplanung -

Gemarkung Sterkrade



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0111-01	Termin 11.07.2014	Oberbürgermeister und Ratsmitglied		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
11.07.2014	Oberbürgermeister und Ratsmitglied	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 707 - Gewerkschaftsstraße / Düppelstraße -

Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Dringlichkeitsentscheidung

Weil weder die Einberufung des Rates noch die Einberufung des Hauptausschusses rechtzeitig möglich sind und die Entscheidung auch nicht aufgeschoben werden kann, weil sonst erhebliche Nachteile oder Gefahren entstehen können, treffen der Oberbürgermeister Klaus Wehling und das Ratsmitglied *Matthias Wissing* gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung (GO NRW) folgende Entscheidung:

Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1 <i>A. B. ohl</i> Baudek Datum 7.7.14	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung <i>[Signature]</i> Lauxen Datum 08.07.2014	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Wehling Datum 11. JULI 2014
* 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/16/0111-01	Termin 11.07.2014	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

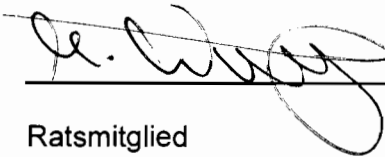
Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 -Stadtplanung-, vom 01.07.2014 umrandete und unter Punkt 2. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 707 -Gewerkschaftsstraße / Düppelstraße-) wird beschlossen.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Oberhausen, 11. JULI 2014

Oberhausen, 11. JULI 2014


Klaus Wehling
Oberbürgermeister


Ratsmitglied

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0111-01	Termin 11.07.2014	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Allgemeines

Im vorliegenden Fall ist aus zeitlichen Gründen eine Beschlussfassung durch den Rat in seiner Sitzung am 15.09.2014 nicht möglich.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 707 liegt ein Nutzungsänderungsantrag für ein Wettbüro vor.

Nutzungsänderungsanträge, Bauvoranfragen und Bauanträge sind entsprechend der Regelung des § 72 Landesbauordnung NRW (BauONW) und dem Verwaltungsverfahrensgesetz zügig zu bearbeiten. In der BauONW sind auch Bearbeitungszeiträume angegeben, nach denen die Bauordnungsbehörde z.B. nicht mehr auf Stellungnahmen anderer beteiligter Dienststellen warten darf, sondern eine Zustimmung unterstellen und den Vorgang zum Abschluss bringen muss.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 707, ist der Aufstellungsbeschluss deshalb im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung zu fassen.

Die gemäß § 37 Abs. 5 GO NRW erforderliche Anhörung der Bezirksvertretung ist ebenfalls im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung durch die Bezirksbürgermeisterin Frau Dorothee Radtke und das Mitglied der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen Herrn Werner Nakot vollzogen worden.

Einzelheiten u. a. im Hinblick auf die Notwendigkeit des Aufstellungsbeschlusses sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Gewerkschaftsstraße; nördliche Seite der Christian-Steger-Straße; östliche Seite der Düppelstraße; südliche Seite der Helmholtzstraße; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 477 und 479; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 479; östliche Seite der Düppelstraße; nördliche Seite der Marktstraße.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0111-01	Termin 11.07.2014	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------	---

3. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Nutzungsänderung für ein Wettbüro an der Düppelstraße 47. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung sowie der angrenzenden Freiraumnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 707 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von Kerngebiet hin zu Mischgebiet vorgesehen. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Kerngebiet sollen Maßgaben für Wohnnutzungen im Zusammenspiel mit einer Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen entwickelt werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüros, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Die Freiraumnutzung im nördlichen Plangebiet (Parkplatz) soll sowohl der bisherigen Nutzung gerecht werden als auch einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Parkstadt Oberhausen – z.B. durch Maßgaben für die Durchgrünung von Parkplatzflächen – leisten. Die im südlich Bereich des öffentlichen Parkplatzes bisher vorgesehene Überbauung (Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung) wird zugunsten einer Freiraumnutzung überprüft.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 707 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Kerngebieten und Mischgebieten;
- Qualifizierung von Freiräumen als Grünflächen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 707 stellt sich wie folgt dar:

- Dringlichkeitsbeschluss durch den Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung durch den Rat der Stadt gemäß § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NRW;

Stadt Oberhausen	<i>Drucksache Nr.</i> B/16/0111-01	<i>Termin</i> 11.07.2014	Oberbürgermeister und Ratsmitglied
-----------------------------	--	------------------------------------	---

- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14tägige 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.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Bebauungsplan Nr. 707

- Gewerkschaftsstraße / Düppelstraße -



Angefertigt:
Oberhausen, 01.07.2014
Bereich 5-1 Stadtplanung



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0215-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.09.2014	Planungsausschuss	V	AV? K Z	nein	
10.09.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
15.09.2014	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 708 - Friedrich-Karl-Straße / Stöckmannstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans, für das im Plan des Bereiches 5-1 – Stadtplanung – vom 19.08.2014 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 708).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1 <i>A. Baudek</i> Baudek Datum 25.08.2014	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung <i>Lauxen</i> Lauxen Datum	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister <i>Wehling</i> Wehling Datum 28.08.14
* 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/16/0215-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 606 B - Grenzstraße / Friedenstraße / Stöckmannstraße - vom 15.09.2014 (Drucksache Nr. B/16/0204-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alt-Oberhausen, Flur 33 und 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Stöckmannstraße, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 144, Flur 33, und deren Verlängerung bis zur südlichen Verlängerung der westlichen Seite der Gutenbergstraße, westliche Seite der Gutenbergstraße, nördliche Seite der Hermann-Albertz-Straße, westliche Seite der Friedrich-Karl-Straße bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 235, Flur 35, in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 235, Flur 35, die Friedrich-Karl-Straße überquerend, östliche Seite der Friedrich-Karl-Straße, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 216, Flur 35, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 216 und 215, Flur 35, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 209, westliche Seite der Gutenbergstraße, abknickend zur westlichen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 416, Flur 35, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 416, Flur 35, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 413, Flur 35, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 470, Flur 35.

2. Planungsanlass und -ziele

Durch die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge des geänderten Glücksspielstättenstaatsvertrages kommt es vermehrt zu Nutzungsänderungsanträgen zu Wettannahmestellen (nicht Wettbüros). Diese Wettannahmestellen sollen entweder mit kioskartigem Einzelhandel kombiniert werden oder als eigenständiger Betrieben geführt werden. Damit soll offensichtlich dem Wegfall von Spielhallenlizenzen entgegengewirkt werden.

Manche ältere Aufstellungsbeschlüsse haben in den Hauptplanungszielen zwar das Ziel Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen und Wettbüros zu regeln, Wettannahmestellen sind jedoch nicht ausdrücklich erwähnt. Diese sind je nach Antragstellung unter Umständen nicht als oder als Bestandteil von Vergnügungsstätten zu werten. Als abgeschlossener Betrieb kommt – je nach konkretem Fall – sogar eine Einstufung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb in Betracht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0215-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Um den bisher teilweise nicht berücksichtigten neu auftretenden Betriebstypus regeln zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 708 aufgestellt werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 606 B, dessen Verfahrensgebiet zum Teil mit dem Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 708 übereinstimmt, wird in gleicher Sitzung eingestellt.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerisches Ziel für den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion, die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 708 Mischgebiete und Wohngebiete festgesetzt. So kann das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur entsprechend entwickelt werden.

Darüber hinaus sollen, um das Plangebiet und die umliegenden Strukturen nachhaltig entwickeln und schützen zu können, bestimmte Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden solche Nutzungen und baulichen Anlagen, die das Plangebiet nachhaltig negativ prägen und zu dem so genannten „Trading-Down-Effekt“ führen können. Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Nutzungen in Zusammenhang z. B. mit dem Rotlichtmilieu verstanden. Der Trading-Down-Effekt entsteht dann, wenn Betriebe mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und hoher Ertragsstärke (wie z.B. Spielhallen) und Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke konkurrieren. Der Wettbewerb zwischen Betreibern mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten führt in der Tendenz zu einer Erhöhung der Immobilienpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt.

Betriebe die einen Trading-Down-Effekt fördern sind in der Regel nicht mit dem Wohnen verträglich.

Mit dem Glücksspielstättenstaatsvertrag und seinen Umsetzungsgesetzen werden auch städtebauliche Zielsetzungen und Maßgaben formuliert. Diese sollen durch den Bebauungsplan örtlich und räumlich konkret umgesetzt werden.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 708 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten, Wohngebieten;
- Entwicklung und Sicherung hochwertiger Wohnlagen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0215-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 708 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie 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

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 708

- Friedrich-Karl-Straße / Stöckmannstraße -



Umgrenzung des
Plangebietes

Gemarkung Oberhausen

Flur 33 und 35

270 von 409 in Zusammenstellung

Angefertigt:

Oberhausen, 19.08.2014

Bereich 5 - 1

- Bereich Stadtplanung -

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0214-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.09.2014	Planungsausschuss	V	AV	nein	
10.09.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	K		
15.09.2014	Rat der Stadt	B	Z		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 709 - Hermann-Albertz-Straße / Grenzstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

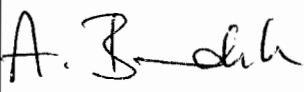
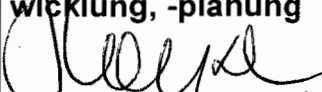
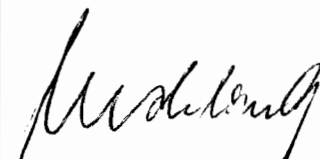
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans, für das im Plan des Bereiches 5-1 – Stadtplanung – vom 19.08.2014 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 709).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
			
Baudek Datum 25.08.14	Lauxen 25. AUG. 2014 Datum	Datum	Wehling Datum 28.08.14
* 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/16/0214-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 606 B - Grenzstraße / Friedenstraße / Stöckmannstraße - vom 15.09.2014 (Drucksache Nr. B/16/0204-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alt-Oberhausen, Flur 33, 34 und 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Hermann-Albertz-Straße, östliche Seite der Friedrich-Karl-Straße, abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 56, Flur 33, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 56, Flur 33, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 56, 57 und 58, Flur 33 und deren Verlängerung zur südlichen Seite der Grenzstraße, südliche Seite der Grenzstraße, östliche Seite der Friedenstraße.

2. Planungsanlass und -ziele

Durch die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge des geänderten Glücksspielstättenstaatsvertrages kommt es vermehrt zu Nutzungsänderungsanträgen zu Wettannahmestellen (nicht Wettbüros). Diese Wettannahmestellen sollen entweder mit kioskartigen Einzelhandel kombiniert werden oder als eigenständige Betriebe geführt werden. Damit soll offensichtlich dem Wegfall von Spielhallenlizenzen entgegengewirkt werden.

Manche ältere Aufstellungsbeschlüsse haben in den Hauptplanungszielen zwar das Ziel Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen und Wettbüros zu regeln, Wettannahmestellen sind jedoch nicht ausdrücklich erwähnt. Diese sind je nach Antragstellung unter Umständen nicht als Vergnügungsstätten oder als Bestandteil von Vergnügungsstätten zu werten. Als abgeschlossener Betrieb kommt – je nach konkretem Fall – sogar eine Einstufung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb in Betracht.

Um den bisher teilweise nicht berücksichtigten neu auftretenden Betriebstypus regeln zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 709 aufgestellt werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 606 B, dessen Verfahrensgebiet zum Teil mit dem Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 709 übereinstimmt, wird in gleicher Sitzung eingestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0214-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerisches Ziel für den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion, die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 709 Wohngebiete festgesetzt. So kann das Plangebiet im Kontext der umliegenden Nutzungsstruktur zielgerichtet zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Gewerbliche Nutzungen, Handelsnutzungen und Zentrale Einrichtungen sind entsprechend der aus den Handlungskonzepten für die Innenstadt abzuleitenden Ziele im Bereich des Bebauungsplans Nr. 709 nicht vorgesehen.

Darüber hinaus sollen, um das Plangebiet und die umliegenden Strukturen nachhaltig entwickeln und schützen zu können, bestimmte Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden solche Nutzungen und baulichen Anlagen, die dazu in der Lage sind das Plangebiet nachhaltig negativ zu prägen. Dazu ist ein besonderes Augenmerk auf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zu legen.

Die vorhandenen Nicht-Wohnnutzungen sind hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zu prüfen, ihr Bestandsschutz ist entsprechend zu regeln.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 709 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten;
- Regelung des Bestandsschutzes gewerblicher Nutzungen;
- Ausschluss oder Maßgaben für den Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 709 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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/16/0214-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 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;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie 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

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 709

- Hermann-Albertz-Straße / Grenzstraße -



■ ■ ■ Umgrenzung des
Plangebietes

Gemarkung Oberhausen Flur 33, 34 und 35
275 von 409 in Zusammenstellung

Angefertigt:

Oberhausen, 19.08.2014

Bereich 5 - 1

- Bereich Stadtplanung -

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0239-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.09.2014	Planungsausschuss	V	AV K Z	nein	
10.09.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
15.09.2014	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 710 - Hermann-Albertz-Straße / Marktstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

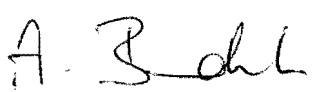
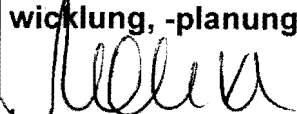
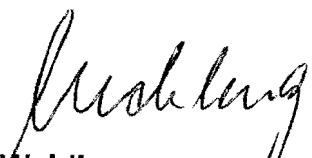
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, für das im Plan des Bereiches 5-1 – Stadtplanung – vom 19.08.2014 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 710).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1  Baudek Datum 27.8.14	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 27. AUG. 2014	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 28.08.14
* 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/16/0239-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 606 B –Grenzstraße / Friedenstraße / Stöckmannstraße – vom 15.09.2014 (Drucksache Nr. B/16/0204-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alt-Oberhausen, Flur 35 und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Hermann-Albertz-Straße, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 450, 349 und 348, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 348, und deren Verlängerung zur östlichen Seite der Blumenthalstraße, östliche Seite der Blumenthalstraße, die Linsingenstraße überquerend zur östlichen Seite der Linsingenstraße, östliche Seite der Linsingenstraße, südliche Seite der Marktstraße, westliche Seite der Friedenstraße, abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 289, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 289, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 289, 465 und 464, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 476, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 276, westliche Seite der Styrumer Straße, am nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 467 abknickend zur östlichen Seite der Styrumer Straße, östliche Seite der Styrumer Straße, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 386, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 242, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 242 und 241 und deren Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 239, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 239 und 223, die Friedrich-Karl-Straße überquerend, östliche Seite der Friedrich-Karl-Straße, die Friedrich-Karl-Straße rechtwinklig zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 236 überquerend, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 236 und 364, östliche Seite der Styrumer Straße, rechtwinklig abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 405, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 405, 375 und 293 und deren Verlängerung zur westlichen Seite der Friedenstraße, westliche Seite der Friedenstraße, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 458, östliche Seite der Linsingenstraße.

2. Planungsanlass und -ziele

Durch die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge des geänderten Glücksspielstättenstaatsvertrages kommt es vermehrt zu Nutzungsänderungsanträgen zu Wettannahmestellen (nicht Wettbüros). Diese Wettannahmestellen sollen entweder mit kioskartigem Einzelhandel kombiniert

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0239-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

werden oder als eigenständiger Betrieb geführt werden. Damit soll offensichtlich dem Wegfall von Spielhallenlizenzen entgegengewirkt werden.

Manche ältere Aufstellungsbeschlüsse haben in den Hauptplanungszielen zwar das Ziel Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen und Wettbüros zu regeln, Wettannahmestellen sind jedoch nicht ausdrücklich erwähnt. Diese sind je nach Antragstellung unter Umständen nicht als oder als Bestandteil von Vergnügungsstätten zu werten. Als abgeschlossener Betrieb kommt – je nach konkretem Fall – sogar eine Einstufung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb in Betracht.

Um den bisher teilweise nicht berücksichtigten neu auftretenden Betriebstypus regeln zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 710 aufgestellt werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 606 B, dessen Verfahrensgebiet zum Teil mit dem Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 710 übereinstimmt, wird in gleicher Sitzung eingestellt.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerisches Ziel für den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion, die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 710 Gewerbegebiete, Mischgebiete und Wohngebiete festgesetzt. Die vorhandene Differenzierung der Nutzungen soll sich in den Festsetzungen widerspiegeln. Die gewerblichen Nutzungen haben ihren Schwerpunkt im westlichen Planbereich, während in östlichen Planbereich Wohnnutzungen überwiegen.

Darüber hinaus sollen, um das Plangebiet und die umliegenden Strukturen nachhaltig entwickeln und schützen zu können, bestimmte Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden solche Nutzungen und baulichen Anlagen, die dazu in der Lage sind das Plangebiet nachhaltig negativ zu prägen. Dazu ist ein besonderes Augenmerk auf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zu legen.

Die vorhandenen Nicht-Wohnnutzungen sind hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zu prüfen, ihr Bestandsschutz ist entsprechend zu regeln.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 710 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Gewerbegebieten
- Festsetzung von Wohngebieten und Mischgebieten
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0239-01	Termin 15.09.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 710 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne 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;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

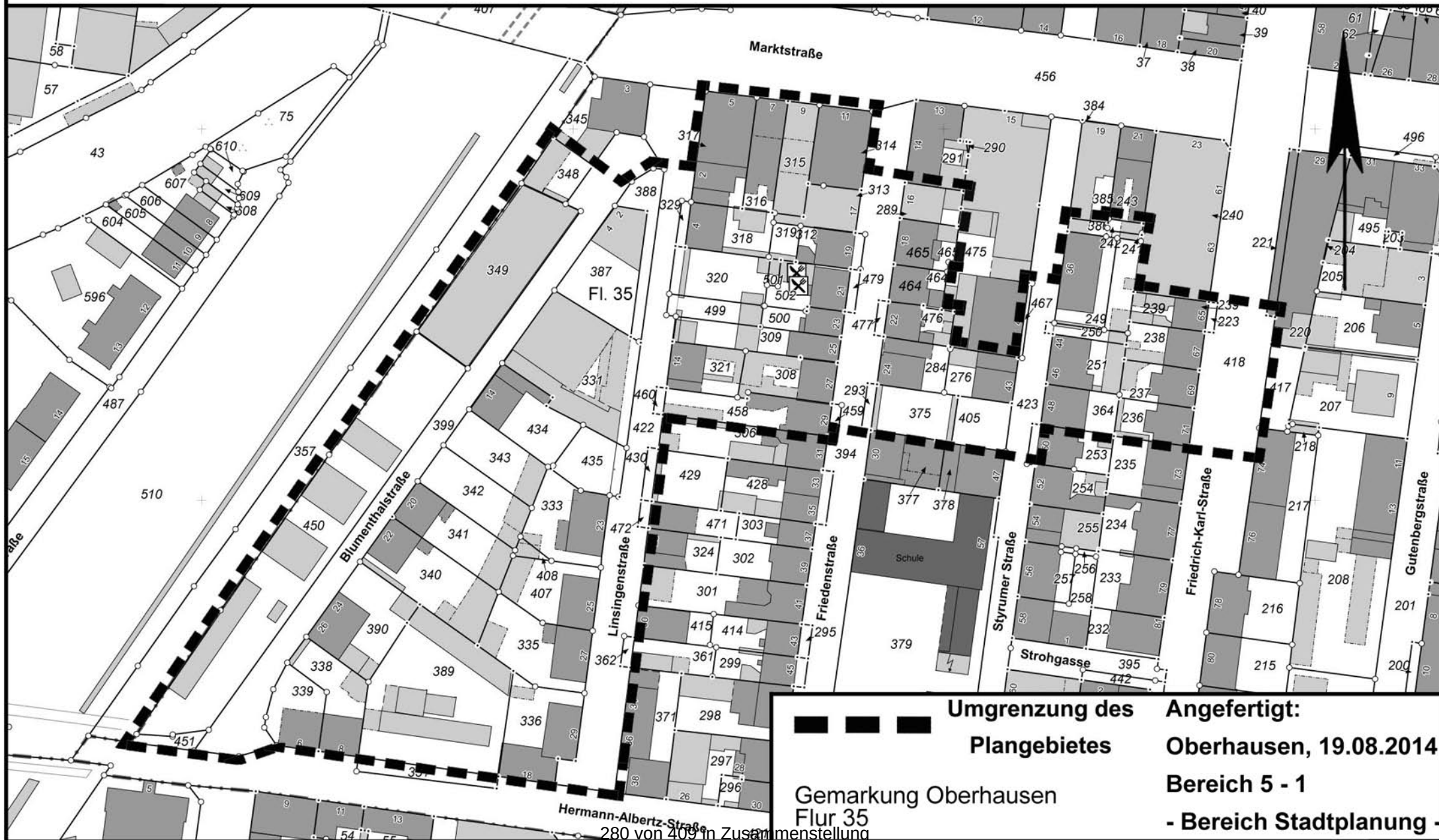
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 710

- Hermann-Albertz-Straße / Marktstraße -



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0328-01	Termin 17.11.2014	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
29.10.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	RV	30K	
04.11.2014	Planungsausschuss	V	K		
17.11.2014	Rat der Stadt	B	Z		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 713 - Marktstraße / Friedenstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

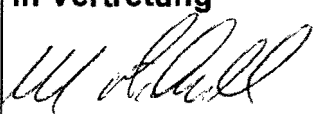
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 07.10.2014 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 713);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 14.10.2014	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung In Vertretung  Motschull Datum 14. OKT. 2014	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister In Vertretung  Tsalastras Datum 14. OKT. 2014
* 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/16/0328-01	Termin 17.11.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Helmholtzstraße; östliche Seite der Styrumer Straße; nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 36, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 37 und 40; westliche Seite der Friedrich-Karl-Straße, nördliche Seite der Marktstraße und östliche Seite der Friedenstraße.

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

Der Bebauungsplan Nr. 713 ersetzt einen Teilbereich des in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplans Nr. 513.

2. Planungsanlass

Durch die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge des geänderten Glücksspielstättenstaatsvertrages kommt es vermehrt zu Nutzungsänderungsanträgen zu Wettannahmestellen (nicht Wettbüros). Diese Wettannahmestellen sollen entweder mit kioskartigem Einzelhandel kombiniert werden oder als eigenständiger Betrieben geführt werden. Damit soll offensichtlich dem Wegfall von Spielhallenlizenzen entgegengewirkt werden.

Aktueller Planungsanlass ist die geplante Umnutzung einer Spielhalle in ein Wettbüro. Diese Umnutzung würde den vorhandenen Trading Down Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung sowie der angrenzenden Freiraumnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 713 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von Mischgebiet hin zu Allgemeinem Wohngebiet vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0328-01	Termin 17.11.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 713 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

3. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 713 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 ohne 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.

4. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze



Bebauungsplan Nr. 713

-Marktstraße / Friedenstraße

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0492-01	Termin 15.12.2014	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.12.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV	Joh	
09.12.2014	Planungsausschuss	V	K		
15.12.2014	Rat der Stadt	B	Z		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 717 - Grenzstraße / Lenaustraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

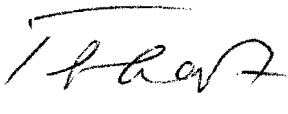
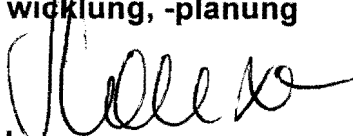
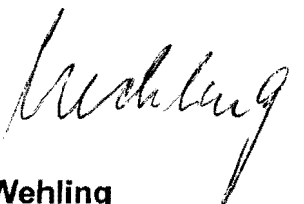
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 20.11.2014 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 717);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 21.11.14	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 12.11.2014	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 25.11.14
* 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/16/0492-01	Termin 15.12.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige siehe Punkt 5 der Begründung

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 5, sowie in der Gemarkung Oberhausen-Styrum, Flur 1, und liegt im Norden an der Grenzstraße, im Osten an der Bogenstraße und im Westen am Bahndamm an. Es wird wie folgt umgrenzt: die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 111, 136, 135, 106, 107, 187, 149, 79, 189, 190, 198, 7, 157, 158, 5, 4 und 3, alle Gemarkung Alstaden, Flur 5, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 3 und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 167, beide Gemarkung Alstaden, Flur 5, die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 137, die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 239 und 237 und die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 237 und 137, alle Gemarkung Oberhausen-Styrum, Flur 1, die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2, 11 und 13, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 55, in gerader Linie zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 73, die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 72 und 146, in gerader Linie zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 105, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 145, alle Gemarkung Alstaden, Flur 5, über die westliche Grenze dieses Flurstücks in gerader Linie hinaus bis zu einem Punkt ca. 2m entfernt, abbiegend Richtung Norden parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 111 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 148, weiter bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 111, alle Gemarkung Alstaden, Flur 5.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Nachtlokal an der Grenzstraße. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen in Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung sowie im Zusammenspiel mit dem Rotlichtbezirk an der Fließhofstraße zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 717 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von Mischgebiet hin zu Wohngebiet vorgesehen. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüros, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0492-01	Termin 15.12.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) / Wohnbaufläche und im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK) als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2 ha.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 717 - Grenzstraße / Lenaustraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten und Mischgebieten;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 717 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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 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/16/0492-01	Termin 15.12.2014	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1860-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
14.09.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
20.09.2016	Planungsausschuss		V		
26.09.2016	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 720 - Nohlstraße / Marktstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 27.07.2016 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 720);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 12.08.2016	Lauxen Datum 15.08.2016	Datum	Schranz Datum 17.08.2016
* 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/16/1860-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Marktstraße, westliche Seite der Saarstraße, südliche Seite der Helmholtzstraße, östliche Seite der Nohlstraße.

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

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein angefragtes Vorhaben für ein Wettbüro oder eine Wettannahmestelle an der Marktstraße. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen.

Stadtplanerisches Ziel für den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion, die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Um diese Planungsziele zu erreichen, sollen im Bebauungsplan Nr. 720 Mischgebiete und Wohngebiete festgesetzt werden. So kann das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur entsprechend entwickelt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 720 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von Mischgebiet im Bereich der Marktstraße in nördlicher Richtung hin zu einem Wohngebiet vorgesehen. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1860-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 720 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;
- Festsetzung eines Wohngebietes;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 720 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 ohne 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Bebauungsplan Nr. 720

- Nohlstraße / Marktstraße -



Gemarkung Oberhausen
Flur 31

Angefertigt:
Oberhausen, 27.07.2016
Bereich 5-1 Stadtplanung



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1000-01	Termin 16.11.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
28.10.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV		
12.11.2015	Planungsausschuss	V	K		
16.11.2015	Rat der Stadt	B	Z		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 722 - Lindnerstraße (zwischen Konrad-Adenauer-Allee und DB-Brücke) - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

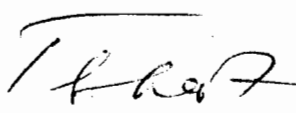
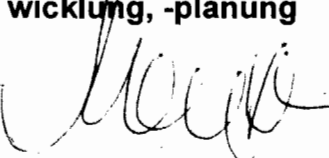
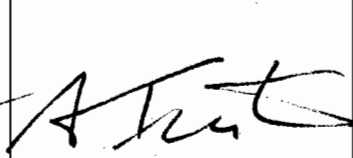
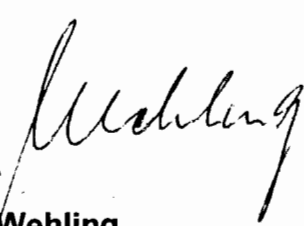
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans, der im Wesentlichen öffentliche Verkehrsfläche festsetzen soll, für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 07.07.2015 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 722);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
			
Terhart	Lauxen	Tsalastras	Wehling
Datum 30.09.2015	Datum 16.11.2015	Datum 16.11.2015	Datum 09.10.15
* 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/16/1000-01	Termin 16.11.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine []

ja [x]

Als Maßnahme nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) verbleibt der übliche Eigenanteil an den Straßenbaukosten bei der Stadt Oberhausen. Die genauen Kosten sind erst nach Schlussverwendungsnachweis zu beziffern.

Die voraussichtlichen Ausbaukosten betragen ca. 3,5 Mio. €. Davon verbleibt voraussichtlich ein Eigenanteil von ca. 1,4 Mio. € bei der Stadt Oberhausen.

Die Unterhaltungskosten sind bereits Bestandteil des laufenden Haushalts der Stadt Oberhausen.

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 46, und wird im Osten durch die Konrad-Adenauer-Allee sowie im Westen durch ein Brückenbauwerk der Deutschen Bahn begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet die Flurstücke Nr. 146, 140 und 145 in Gänze sowie Teile der Flurstücke Nr. 207, 265 und 266. Es wird wie folgt umgrenzt:

Südlichster Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 146, dessen südliche Grenze bis zu einem Grenzpunkt 37m westlich des gemeinsamen Grenzpunkts der Flurstücke Nr. 146, 265 und 266, im 45°-Winkel in südöstlicher Richtung abknickend; nach ca. 45 m im 90°-Winkel abknickend in nordöstlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 146, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 146, 140 und 145, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 145 und 146, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 146 und 207, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 207 bis zu einem Punkt der Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 146; Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 146.

2. Planungsanlass

Die Lindnerstraße soll zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und der DB-Brücke grundsaniert werden.

Der Bebauungsplan dient als Rechtsgrundlage für den Ausbau der Straße.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 722 - Lindnerstraße (zwischen Konrad-Adenauer-Allee und DB-Brücke) - wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien und öffentlichen Verkehrsflächen gemäß dem Ausbauplan.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1000-01	Termin 16.11.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 722 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne 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 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

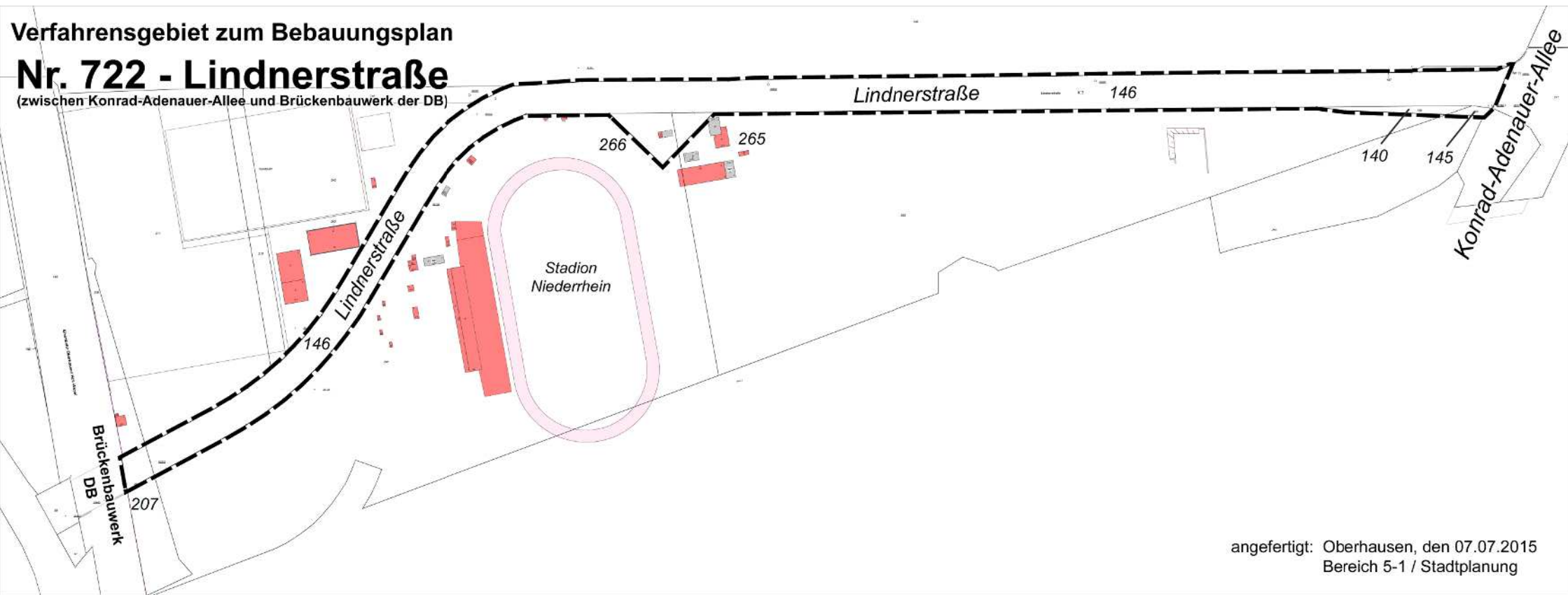
Anlage

Übersichtsskizze Bebauungsplan Nr. 722

Verfahrensgebiet zum Bebauungsplan

Nr. 722 - Lindnerstraße

(zwischen Konrad-Adenauer-Allee und Brückenbauwerk der DB)



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1039-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.09.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV	ja	
07.09.2015	Hauptausschuss	B	Z		

08.09.2015 Planungsausschuss
Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 727 - Mülheimer Straße / Virchowstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

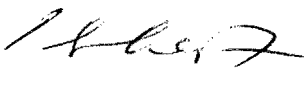
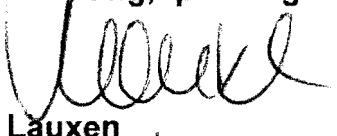
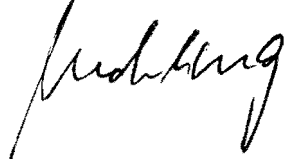
Weil die Einberufung des Rates nicht rechtzeitig möglich ist und die Entscheidung nicht aufgeschoben werden kann, beschließt der Hauptausschuss gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW)

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 07.08.2015 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 727);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung 	Kämmerer	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 17.08.2015	Lauxen Datum 19.08.2015	Datum	Wehling Datum 24.08.15
* 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/16/1039-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Allgemeines

Gemäß den Bestimmungen in der GO NRW und in den Bezirksvertretungsrichtlinien sind die Bezirksvertretungen im Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen anzuhören.

Im vorliegenden Fall ist aus zeitlichen Gründen eine anschließende Beschlussfassung durch den Rat der Stadt in seiner Sitzung am 14.09.2015 nicht mehr möglich. Gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 der GO NRW entscheidet der Hauptausschuss in Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, falls eine Einberufung des Rates nicht rechtzeitig möglich ist (Dringlichkeitsentscheidung).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 727 soll deshalb der Aufstellungsbeschluss per Dringlichkeitsentscheidung durch den Hauptausschuss gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss ist anschließend kurzfristig in einem Sonderamtsblatt zu veröffentlichen.

Die Dringlichkeitsentscheidung wird gemäß § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NRW dem Rat der Stadt zur Genehmigung vorgelegt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 727 liegt ein Bauantrag zur Umnutzung eines vorhandenen Ladenlokals in ein Wettbüro vor.

Bauvoranfragen und Bauanträge sind entsprechend der Regelung des § 72 BauONW (Landesbauordnung NRW) und dem Verwaltungsverfahrensgesetz zügig zu bearbeiten. In der BauONW sind auch Bearbeitungszeiträume angegeben, nach denen die Bauordnungsbehörde z. B. nicht mehr auf Stellungnahmen anderer beteiligter Dienststellen warten darf, sondern eine Zustimmung unterstellen und den Vorgang zum Abschluss bringen muss.

Einzelheiten u. a. im Hinblick auf die Notwendigkeit des Aufstellungsbeschlusses sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 29, 30 und 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1039-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Nördliche Seite der Freiherr-vom-Stein-Straße, östliche Seite der Mülheimer Straße, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 557, Flur 29, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 36, 37, 38 und 40, Flur 29, die Arndtstraße überquerend, östliche Seite der Arndtstraße, nördliche Seite der Virchowstraße, die Virchowstraße zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 169, Flur 29, überquerend, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 169, Flur 29, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 169, 168, 167 und 245, Flur 29, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 245, Flur 29, verlängernd bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 247, Flur 29, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 247, Flur 29, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 592, Flur 29, die Lohstraße überquerend, südliche Seite der Lohstraße, östliche Seite der Mülheimer Straße, die Mülheimer Straße zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 784, Flur 31, überquerend, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 784, Flur 31, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 862, Flur 31, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 748, Flur 31, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 748, 747 und 746, Flur 31, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 840, Flur 31, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 629, Flur 31, und deren Verlängerung bis zur nördlichen Seite der Schwartzstraße, nördliche Seite der Schwartzstraße, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 107, Flur 30, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 200, Flur 30, westliche Seite der Elsa-Brandström-Straße bis zur nördlichen Seite der Freiherr-vom-Stein-Straße.

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

3. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben zur Umnutzung eines vorhandenen Ladenlokals in ein Wettbüro an der Schwartzstraße. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading Down Tendenzen in Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 727 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich umfasst den südlichen Teil des Nahversorgungszentrums Marienkirche. Der zentrale Versorgungsbereich Marienkirche ist hinsichtlich der Verkaufsflächen das größte Nahversorgungszentrum in Oberhausen, leidet jedoch auch unter einer Zunahme von Leerständen. Der Planbereich schließt direkt an Kerngebietsnutzungen an. Daher soll auch geprüft werden, inwieweit Teile der Mischgebietsstrukturen als Kerngebiete entwickelt werden können. Überwiegend sollen Mischgebiete ausgewiesen werden, die jedoch Dichtemerkmale von Kerngebieten haben können. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 727 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1039-01	Termin 07.09.2015	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

- Festsetzung von Mischgebieten;
- Prüfung der Entwicklung von Kerngebieten;
- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Marienkirche (hier: Südlicher Teil);
- 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.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 727 stellt sich wie folgt dar:

- Dringlichkeitsentscheidung nach § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) zur – Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung durch den Rat der Stadt gemäß § 60 Abs. 1 Satz 3 GO NRW;
- 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 ohne 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;

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

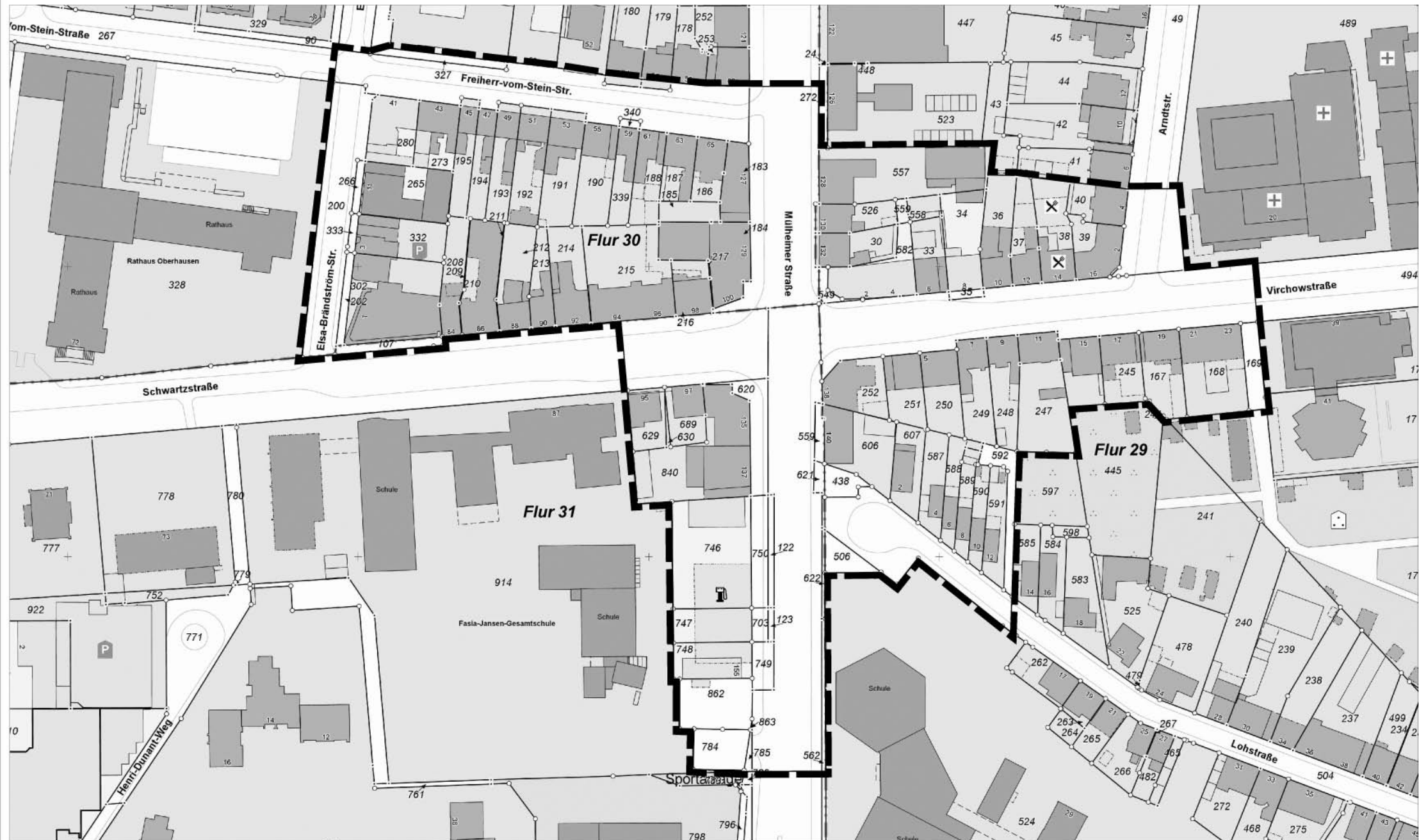
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze

Bebauungsplan Nr. 727

- Mülheimer Straße / Virchowstraße -



Angefertigt: Oberhausen, 07.08.2015

Bereich 5-1 Stadtplanung



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2161-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.12.2016	Bezugsvertretung Alt-Oberhausen	A	AV K JOK 2	03.07.17	
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 734 - Marktstraße / Styrumer Straße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

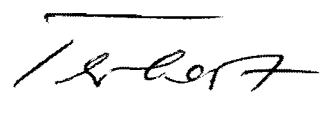
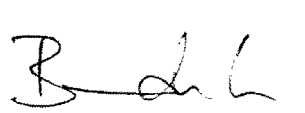
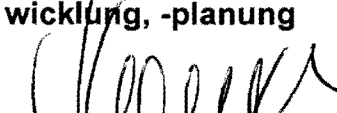
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -, vom 15.11.2016 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 734);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-4  Terhart Datum 17.11.2016	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1  Baudek Datum 17.11.16	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 16.11.2016	Oberbürgermeister  Schranz Datum 22. NOV. 2016
* 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/16/2161-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und wird im Norden durch die Marktstraße, im Osten durch die Friedrich-Karl-Straße und im Westen durch die Friedenstraße begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet die Flurstücke Nr. 394, 423 und 456 teilweise sowie die Flurstücke Nr. 240, 243, 290, 291, 384, 385 und 475 in Gänze und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 240, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 243 und 385, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 423 Richtung Süden bis auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, die Styumer Straße überquerend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, östliche, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 475, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 291, gerade verlängert bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 314, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 314, vom nordöstlichen Grenzpunkt dieses Flurstücks zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 291, in gerader Linie nördlich zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 426, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 456, vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 38 in gerader Linie südlich zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 240.

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist die geplante Umnutzung eines Ladenlokals an der Marktstraße. Durch diese Umnutzung würde die vorhandene horizontale Gliederung der gemischten Nutzung aufgegeben und die Lagevorteile einer zusammenhängenden gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszonen verloren gehen. Angesichts der besonders hohen Dichtemerkmale sind die Erdgeschosszonen für Wohnnutzungen weniger gut geeignet.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 734 wird eine verträgliche Nutzungsmischung innerhalb der vorhandenen gemischten Nutzung angestrebt. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Die gemischte Nutzung soll horizontal gegliedert werden. Die Erdgeschosse sollen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2161-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 734 - Marktstraße / Styrumer Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines horizontal gegliederten Mischgebiets,
- Festsetzung von kerngebietstypischen Dichtemerkmalen,
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 734 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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 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.

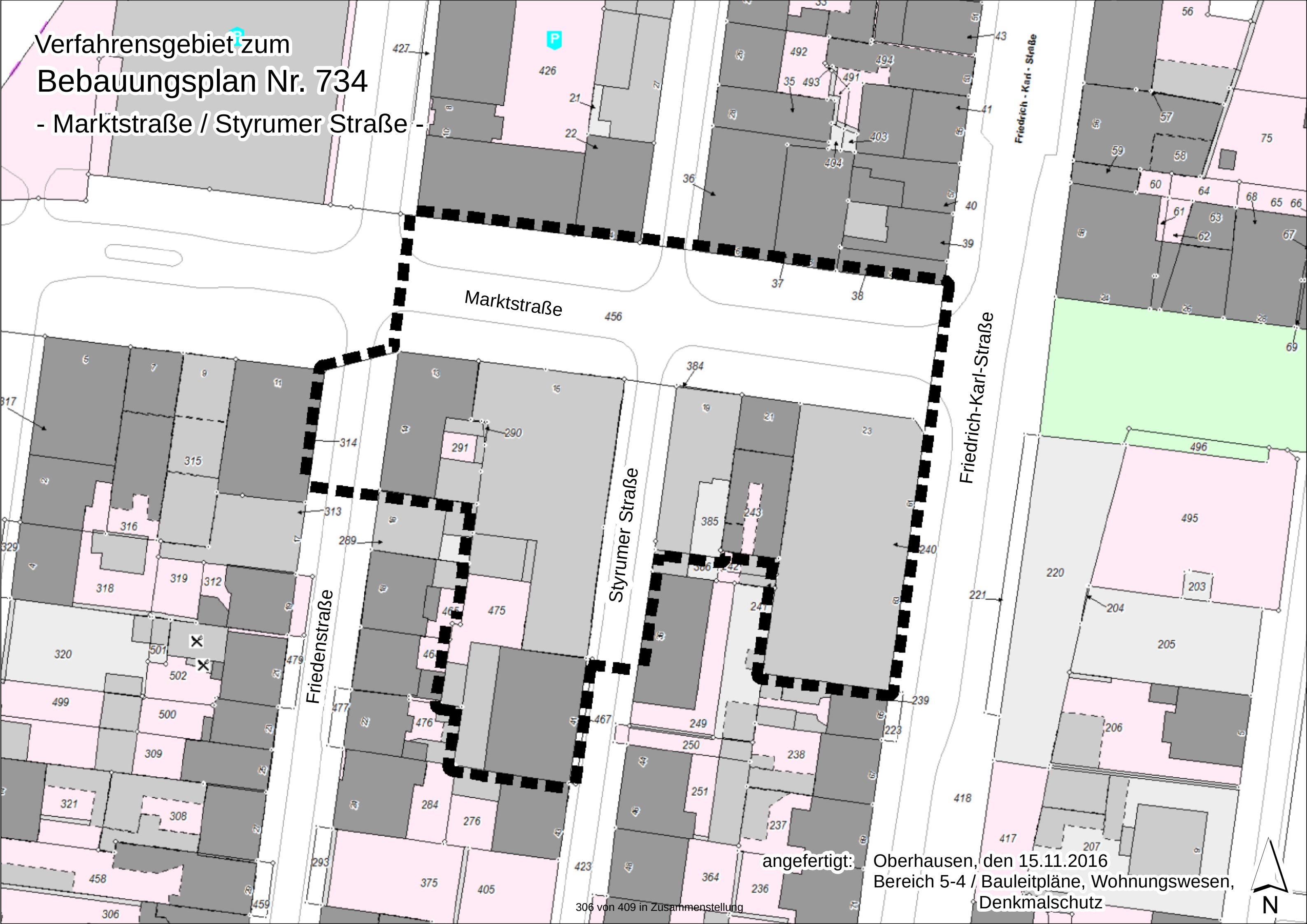
5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 734 vom 15.11.2016

Verfahrensgebiet zum
Bebauungsplan Nr. 734
- Marktstraße / Styruer Straße -



angefertigt: Oberhausen, den 15.11.2016
Bereich 5-4 / Bauleitpläne, Wohnungswesen,
Denkmalschutz



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2325-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
01.02.2017	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	RV K JOK Z	03.07.17	
07.02.2017	Planungsausschuss	V			
13.02.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 737 - Marktstraße / Elsässer Straße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

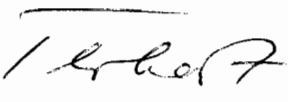
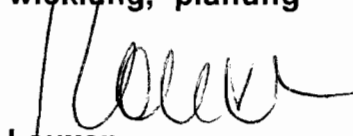
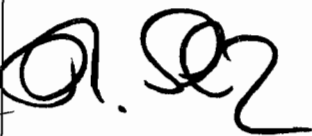
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Regional-, Stadt- und Quartiersplanung -, vom 16.01.2017 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 737);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-4  Terhart Datum 19.01.2017	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1  Baudek Datum 23.01.17	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 23.01.2017	Oberbürgermeister  Schranz 25. Jan. 2017 Datum
* 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/16/2325-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird im Norden durch die Helmholtzstraße, im Osten durch die Elsässer Straße (inklusive), im Süden durch die Marktstraße und im Westen durch die Paul-Reusch-Straße unter Einbeziehung der Grundstücke der Häuser Nrn. 43 und 45 begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet in Gänze die Flurstücke Nr. 115 bis 118, 323, 332 bis 334, 339, 340, 342 bis 353, 594, 595, 624, 625, 639, 917, 918, 923 sowie teilweise das Flurstück Nr. 635 und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche, östliche und südliche Grenzen des Flurstücks Nr. 639, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 343, 342, 923, 340, 339 und 595, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 595 bis auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 118, im rechten Winkel abknickend zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 118, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 118, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 117, 116 und 115, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 115, 594, 333, 334, 625, 917, 352 und 353.

2. Planungsanlass

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 737 wird der Erhalt der Kerngebietsfunktion für diesen zentralen Bereich der Marktstraße angestrebt. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Der Katalog der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet soll im Weiteren geprüft werden. Unter anderem soll die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen, von sonstigem nicht wesentlich störenden Gewerbe, von Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie von Tankstellen gesteuert werden. Dabei ist insbesondere zu prüfen, wo und inwieweit sonstige Wohnungen in den Obergeschossen zulässig sein sollen.

Die gemischte Nutzung an der Helmholtzstraße und der Elsässer Straße soll horizontal gegliedert werden. Die Erdgeschosse sollen im Mischgebiet gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2325-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 737 - Marktstraße / Elsässer Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung und Gliederung eines Kerngebietes;
- Festsetzung eines horizontal gegliederten Mischgebiets;
- Festsetzung von kerngebietstypischen Dichtmerkmalen im Mischgebiet;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 737 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze Bebauungsplan Nr. 737 vom 16.01.2017



Verfahrensgebiet zum
Bebauungsplan Nr. 737
- Marktstraße / Elsässer Straße -

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0269-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
20.01.2021	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
26.01.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 751 - Küppers Hof / Einbleckstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 16.12.2020 (s. Anlage 1) abgegrenzte und in der Begründung zu diesem Beschluss unter Punkt 1. beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 751 - Küppers Hof / Einbleckstraße -);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 21.12.2020	Güldenzopf Datum 21.12.2020	Schranz Datum 23.12.2020			
* 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/17/0269-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 751 wird im Osten durch die Einbleckstraße, im Süden durch Straße „Auf dem Horst“ und die Ripshorster Straße, im Westen durch die Straße „Küppers Hof“ sowie im Norden durch die Sühlstraße umgrenzt.

Es liegt in den Fluren 12 und 13 der Gemarkung Borbeck und wird wie folgt umgrenzt:

in der Flur 13 die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 110 (Straße „Küppers Hof“), die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 150, 160, 166 bis 169, 108, 53, 200, 98, 202 und 87, die östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 87 und 11 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 67, dieser Grenze und der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 68 folgend, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 49,

weiter in der Flur 12 die östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 39, 41, 124 und 130 (Straße „Auf dem Horst“), die südliche Grenze dieses Flurstücks, die östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 106 und 132, die südliche Grenze dieses Flurstücks, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 99, die südlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 99, 98, 95, 96, 42, 44, 104, 105, 13 und 38, die westlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 38 und 37.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich auch aus der Abbildung in Anlage 1 zu dieser Vorlage.

2. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 751 - Küppers Hof / Einbleckstraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Innenbereich der Straßengrundstücke Sühlstraße, Einbleckstraße, Ripshorster Straße, Küppers Hof und Auf dem Horst im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei sind die unterschiedlichen Ansprüche an die Fläche hinsichtlich möglicher Bebauungen, erforderlicher Wege- oder Erschließungskonzepte, Freiraumansprüchen oder Wohnungsbedarfen sachgerecht zusammenzuführen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0269-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Im Pfarreientwicklungsprozess hat die Pfarrei St. Pankratius beschlossen, die Kirche St. Judas Thaddäus nicht weiter als Gottesdienststandort zu nutzen. Die katholische Gemeinde wird künftig das benachbarte evangelische Gemeindezentrum in der Quellstraße als Untermieter mitnutzen. Die im Plangebiet befindliche Kirche St. Judas Thaddäus wird entwidmet. Aufgrund der hohen architekturgeschichtlichen Bedeutung des Kirchenbaus vom Architekten Ernst Burghartz wurde die Kirche als Denkmal eingetragen und soll erhalten werden. Es soll für das Quartier eine sozialverträgliche Nachnutzung der freiwerdenden Kirchenimmobilie gefunden werden. Das Kirchengebäude soll als Mittelpunkt des Quartiers erhalten bleiben und zum Ort der Begegnung und Kommunikation entwickelt werden. Dabei soll der Platz vor der Kirche eine hohe Verweilqualität erhalten. Damit wird ein wichtiges Element des öffentlichen Raumes in diesem Bereich geschaffen, was die Attraktivität der Quartiersmitte nachhaltig verbessert.

Neben dem eigentlichen Kirchengebäude bietet das Grundstück, allein oder mit den Nachbargrundstücken, aber auch ein Nachverdichtungspotenzial. Erste Anfragen nach einer Bebaubarkeit erreichen die Verwaltung bereits. Die Rahmenplanung Oberhausen-Borbeck aus dem Jahre 2008 stellt die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für Borbeck dar. Im Mittelpunkt stand die Herausarbeitung und Stärkung von städtebaulichen und freiraumbezogenen Qualitäten, die langfristig zur Sicherung der Tragfähigkeit und Eigenständigkeit des Stadtteils beitragen können. Ein wichtiges Handlungsfeld der zukünftigen Entwicklung von Borbeck ist die gestalterische und funktionale Aufwertung der Quartiersmitte und Neuentwicklung eines Quartiersplatzes. Hierzu kann der Kirchenvorplatz eine wichtige Rolle übernehmen. Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld ist die Erschließung neuer Wohnbaupotenziale. Bei der Bestandsanalyse im Zuge der Rahmenplanung wurden mehrere Nachverdichtungspotenziale im Bestand identifiziert. Insbesondere die Kleingartenanlage „Auf dem Horst“ stellt aufgrund ihrer Lage eine attraktive Wohnbaufläche dar, die aber eine angemessene Einbindung in die Nachbarschaft benötigt. So kann hier eine neue „Adresse“ im Grünen entstehen. Überdies bietet sich die Möglichkeit, die Nutzungen der Havensteinschule besser an die Ortsmitte anzubinden.

Im seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird der Bereich der Kleingartenanlage als Grünfläche (bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) (regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind als Wohnbauflächen (bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) (regionalplanerischer Teil des RFNP) gekennzeichnet.

Für das Gebiet des Regionalverbandes Ruhr (RVR) wurde am 06.07.2018 ein Beschluss zur Erarbeitung des Regionalplans Ruhr gefasst. Im Entwurf des Regionalplans Ruhr vom 25.04.2018 wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 751 - Küppers Hof / Einbleckstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Stärkung der Quartiersmitte Oberhausen-Borbeck;
- Entwicklung von Wohnbauflächen;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0269-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

- Prüfung der grünplanerischen Ansprüche und Sicherung von Freiraumbereichen, ggf. in Ausführung einer Grünachse;
- Entwicklung von Erschließungsvarianten und Sicherung der Erschließung.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 751 stellt sich wie folgt dar:

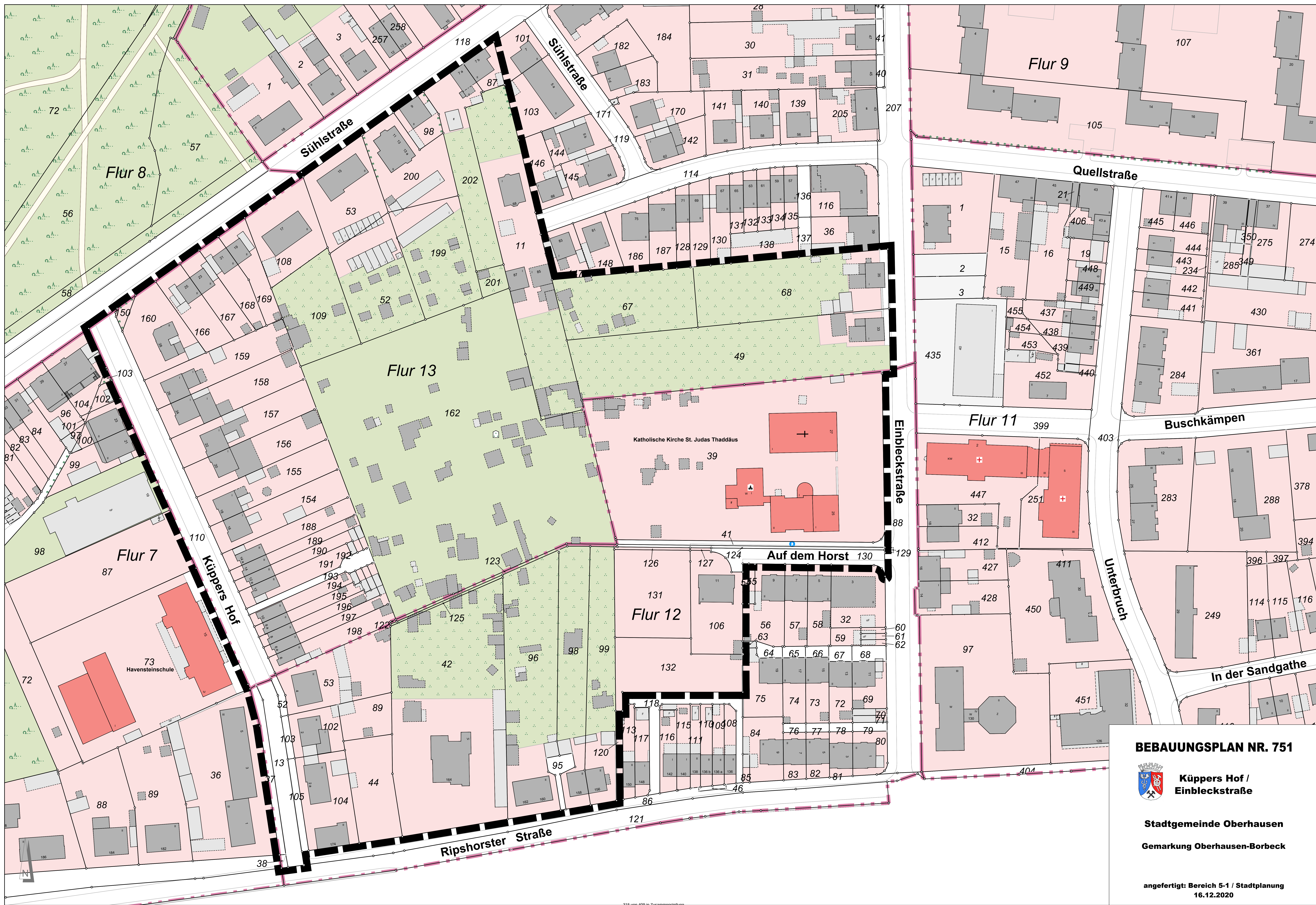
- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung) mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung 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 mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

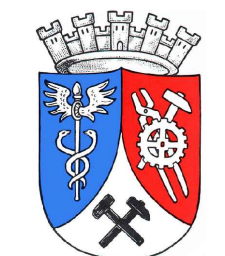
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 751 vom 16.12.2020



BEBAUUNGSPLAN NR. 751



**Küppers Hof /
Einbleckstraße**

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Oberhausen-Borbeck

**angefertigt: Bereich 5-1 / Stadtplanung
16.12.2020**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
16.06.2021	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A	AV	} 	
22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V	K		
28.06.2021	Rat der Stadt	B	Z		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 754 - Poststraße / Schwartzstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

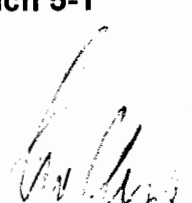
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 – Stadtplanung – vom 08.06.2021 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 754);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728)..

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1  Mollerus Datum 09.06.2021	Dezernent Dezernat 0  Güldenzipf Datum 09. JUNI 2021	Oberbürgermeister  Schranz Datum 10. JUNI 2021
* 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/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das rund 4.100 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 754 liegt gegenüber vom Hauptbahnhof Oberhausen und begrenzt den Willy-Brandt-Platz im Südosten. Es befindet sich in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und umfasst die Flurstücke Nr. 860, 869 und 870.

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

2. Planungsanlass

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Nutzungsänderungsantrag für eine Wettannahmestelle an der Poststraße 2. Diese Umnutzung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen im Umfeld des Hauptbahnhofs, des ÖPNV-Haltepunktes und anderer zum Teil denkmalgeschützter öffentlicher Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes einzuleiten sowie im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Das sogenannte Ruhrlandhaus innerhalb des Bebauungsplans Nr. 754 stellt die südöstliche Raumkante des Willy-Brandt-Platzes dar, der mit dem zentralen ÖPNV-Haltepunkt wiederum den Eingangsbereich für den Hauptbahnhof bildet und damit ein wichtiges Entree für die Stadt insgesamt darstellt. Östlich des Plangebietes grenzen das Finanzamt Oberhausen und das Amtsgericht an. Das Ruhrlandhaus, der Hauptbahnhof und das Amtsgericht sind Bestandteil der Denkmalliste der Stadt Oberhausen. Südlich und südwestlich befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weitere denkmalgeschützte Gebäude (eine Wohn- und Geschäftshauszeile sowie das Polizeipräsidium Oberhausen am Friedensplatz und die ehemalige Hauptpost an der Poststraße).

Das Plangebiet befindet sich außerdem an einer bedeutsamen Wegeverbindung zwischen dem Hauptbahnhof, über den Friedensplatz mit den o.g. öffentlichen Behördeneinrichtungen, und der Marktstraße als Haupteinkaufslage von Alt-Oberhausen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet an diversen Haltepunkten des zentralen Busbahnhofs, die verstärkt auch von Schüler*innen aus den naheliegenden Schulen genutzt werden (so z.B. Hans-Böckler-Berufskolleg, Adolf-Feld-Grundschule und Elsa-Brändström-Gymnasium).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Erdgeschoss des Ruhrlandhauses befinden sich u.a. Gastronomiebetriebe, die Touristen-Information der Stadt Oberhausen, eine Trinkhalle, eine Apotheke, ein Blumenladen, ein Frisör und weitere kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. In den Obergeschossen befinden sich neben weiteren Dienstleistungsunternehmen auch einige Arzt/Ärztinnen- und Physiotherapiepraxen.

Für das Plangebiet gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3, 6. Änderung, (mit 1. Ergänzung) aus dem Jahre 1959 bzw. 1960, der für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 754 lediglich Fluchtlinien und eine kleinere Grünfläche an der Schwartzstraße festsetzt. Ansonsten haben sich Vorhaben in diesem Bereich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).

Des Weiteren ist das Plangebiet und das weitere Umfeld Bestandteil des „integrierten Handlungskonzeptes Brückenschlag“, das am 19.12.2016 vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Zu den darin festgelegten Maßnahmen und Zielen gehören u.a. auch die Aufwertung öffentlicher Plätze (hier: Südausgang des Hauptbahnhofs/Willy-Brandt-Platzes), die Verbesserung der Verkehrsführung und -orientierung (hier: Umgestaltung des Straßenraums Poststraße) ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Finanzamt Oberhausen sowie Sicherung und Qualifizierung des Gebäudebestandes (hier: Nutzungskonzept Postgebäude).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 754 soll nunmehr die qualitätsvolle Sicherung der den Willy-Brandt-Platz flankierenden Nutzungen fortgesetzt werden, wie sie bereits vor einigen Jahren mit dem ausgewiesenen Kerngebiet und der Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 651 (ehem. Hauptpostgebäude) begonnen wurde.

Weiterhin gilt es die Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes stadtplanerisch zu begleiten bzw. zu unterstützen und die oben beschriebene Wegeverbindung zu stärken und zu attraktivieren. Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb für den Standort des Finanzamtes Oberhausen erhofft sich die Planungsverwaltung dazu weitere wertvolle Hinweise.

Vorbehaltlich einer noch durchzuführenden detaillierten Bestandsaufnahme soll in einem einfachen Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Inwieweit eine Ausweisung des zuletzt eingeführten urbanen Gebietes (MU) in Frage kommt, ist nach dem Ergebnis der Bestandserhebung zu prüfen.

Entsprechend dem Bestand und zum Schutz der genannten sensiblen Umgebung mit der bedeutsamen Wegeverbindung zur Marktstraße sollen zusätzlich Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können (z. B. Wettannahmestellen oder Betriebe des Rotlichtmilieus), durch textliche Festsetzung ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z. B. Wettbüros, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellungen Fläche für den Gemeinbedarf und überlagernd Hauptzentrum. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet die Maßnahme Nr. 3.1 mit dem Ziel, die hoch verdichteten Bereiche von Alt-Oberhausen maßvoll zu entdichten.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 754 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Kerngebietes (MK) oder ggf. eines Urbanen Gebietes (MU) unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Unterstützung der Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes;
- Sicherung und Stärkung der Eingangsfunktion für den Oberhausener Hauptbahnhof sowie einer qualitätsvollen Wegeverbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Marktstraße als wesentliche Einkaufsstraße in Alt-Oberhausen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 754 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- 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) mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- 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, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0797-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 164 **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**
- 165
- 166 - § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- 167
- 168 - § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- 169
- 170

171 **Anlage**

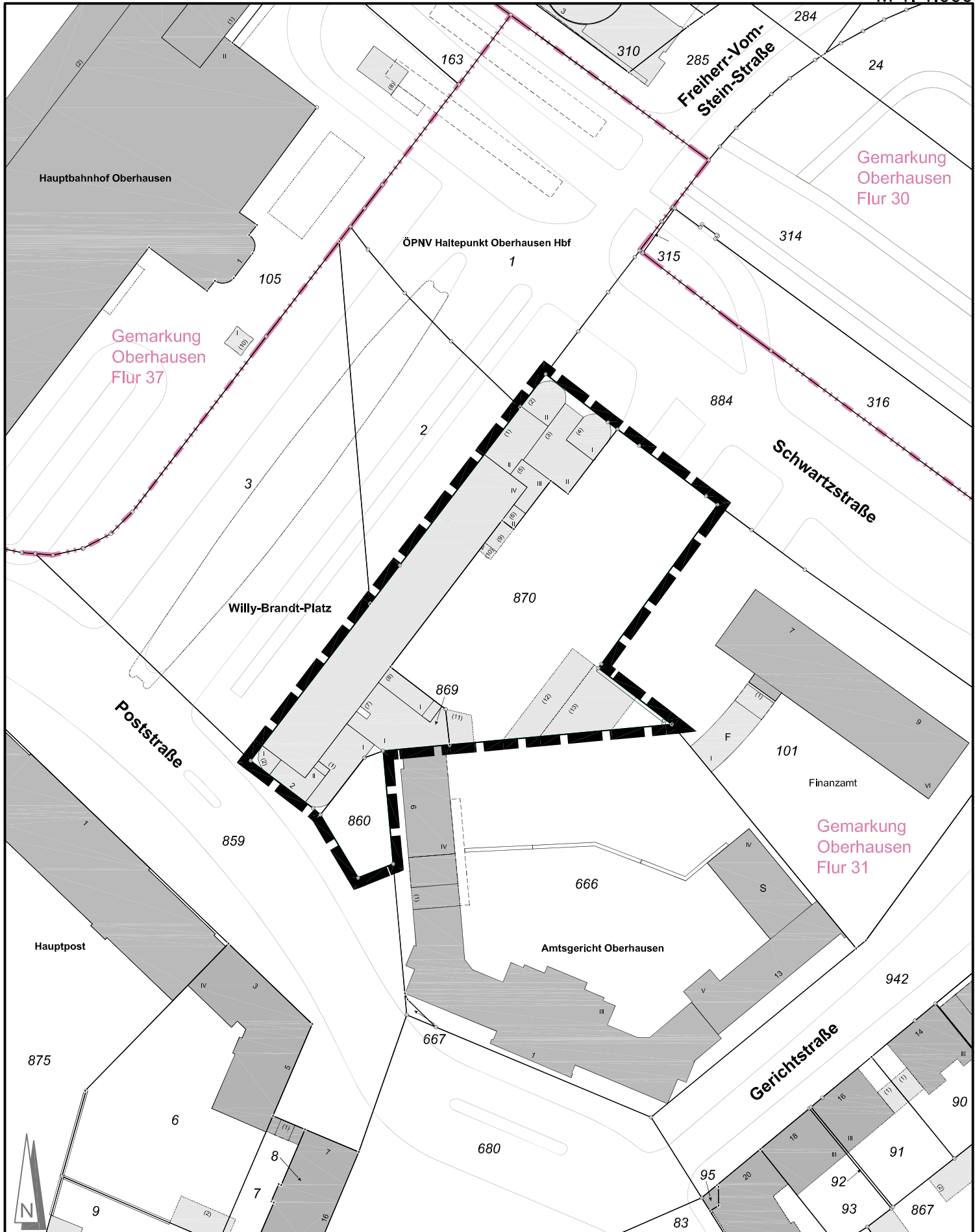
172

173 Geltungsbereich des Bebauungsplans 754

174

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 754 - Poststraße/Schwarzstraße -

M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

321 von 409 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 08.06.2021
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Anlage 4.3

Damalige Aufstellungsbeschlüsse

Bezirksvertretung Sterkrade

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4061-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.11.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV	2	
09.11.2018	Planungsausschuss	V	K		
19.11.2018	Rat der Stadt	B	Z		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 306, 2. Änderung
- Weseler Straße / Franz-Schröder-Weg -
Einleitender Änderungsbeschluss

Beschlussvorschlag

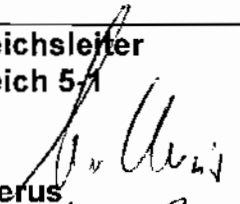
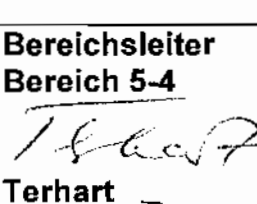
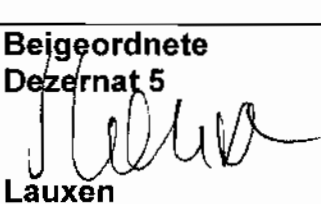
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die einleitende Änderung des Bebauungsplans Nr. 306 – Weseler Straße / Försterstraße - für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 09.10.2018 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 306, 2. Änderung);

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 ohne Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1  Mollerus Datum 11.10.2018	Bereichsleiter Bereich 5-4  Terhart Datum 15.10.2018	Beigeordnete Dezernat 5  Lauxen Datum	Oberbürgermeister  Schranz Datum 24. Okt. 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/16/4061-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite des Franz-Schröer-Weges, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 279 und 430, südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 430, südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 279, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 693 und 694, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 694 und 695, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 608, südöstliche, südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 609, südwestliche, nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 611, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 607, südwestliche Seite des Franz-Schröer-Weges.

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

2. Planungsanlass

Für den Bereich zwischen der Weseler Straße, der Försterstraße, der Forsthoferstraße und der Alsfeldstraße gilt seit dem 15.07.1992 der Bebauungsplan Nr. 306 - Weseler Straße / Försterstraße -. Er setzt für die größtenteils vorhandene Straßenrandbebauung „Allgemeine Wohngebiete“ fest. Für die im rückwärtigen Blockbereich liegenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan „Reine Wohngebiete“ fest. Ein Großteil der durch den Bebauungsplan geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten wurde in der Vergangenheit bereits ausgenutzt.

Am 15.07.1998 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 306 rechtskräftig. Sie beinhaltet lediglich eine Überarbeitung der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 306 festgesetzten Regelungen zum Lärmschutz.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 befanden sich im Innenbereich des Blocks zwei Gewerbebetriebe. Einer dieser Gewerbebetriebe wurde zwischenzeitlich aufgegeben. An seiner Stelle wurde eine Wohnbebauung realisiert, die jedoch nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) entspricht.

Der zweite Gewerbebetrieb besteht weiterhin, so dass die seinerzeit an dieser Stelle vorgesehene Wohnbebauung bisher nicht realisiert werden konnte. Derzeit liegt für eine Fläche südlich des bestehenden Gewerbebetriebs eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung vor, die ebenfalls nicht dem seinerzeit verfolgten städtebaulichen Konzept entspricht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4061-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 306 soll daher ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, dass zum einen die geplante neue Wohnbebauung berücksichtigt, diese aber zum anderen in ein städtebauliches Konzept einbettet, dass auch für das Grundstück des zweiten noch bestehenden Gewerbebetriebs wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt.

In diesem Zusammenhang soll die bereits entstandene Wohnbebauung planungsrechtlich bestätigt werden. Ebenfalls bestätigt werden soll die seinerzeit vorgesehene Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die Erschließungsfunktion, die der seinerzeit als Fußweg geplanten Fläche in der Örtlichkeit tatsächlich zukommt.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellung Wohnbaufläche.

3. Hauptplanungsziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 306 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten,
- Regelung der notwendigen Erschließung.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 306 stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Änderungsbeschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 306 - Weseler Straße / Försterstraße -;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Änderungsbeschlusses;
- 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 ohne 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 Bekanntmachung der Auslegungsfrist;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4061-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 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 der Änderung des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

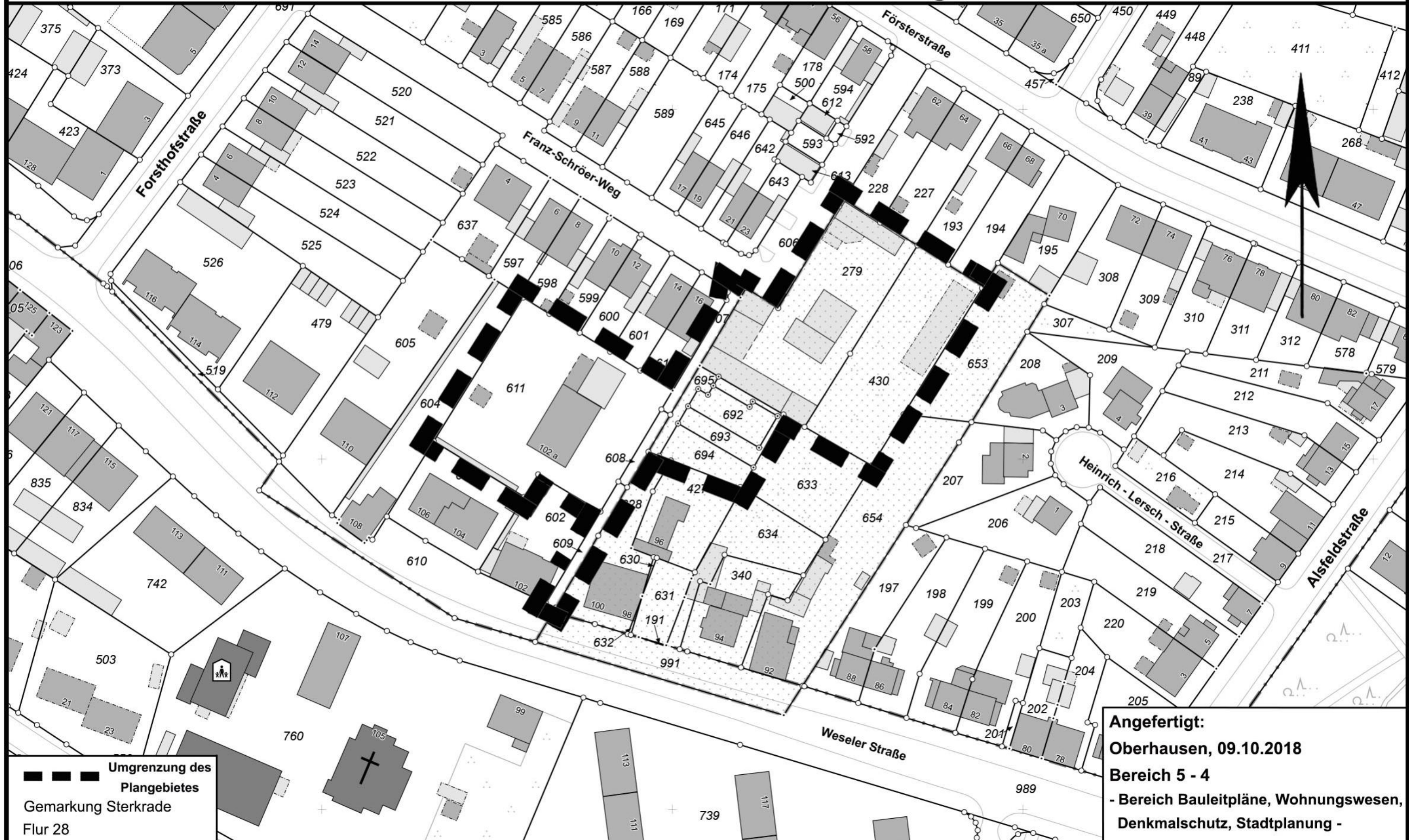
5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

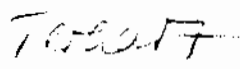
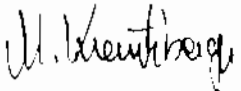
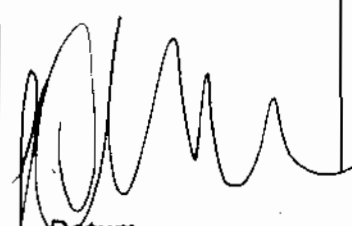
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Anlage 1: Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 306, 2. Änderung

- Weseler Straße / Franz-Schröder-Weg -



stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/99/3585	Termin 30.08.1999	Rat der Stadt	
Beschlussvorlage		Vorlage zur*	Termin	Ergebnis*
Bezirksvertretung Sterkrade		A	19.08.99	AV 3 JA
Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen		V	24.08.99	K JA
Rat der Stadt		B	30.08.99	2 Nein 11 Ja
Titel Bebauungsplan Nr. 438 Beratungsgegenstand Bebauungsplan Nr. 438 - Königshardter Straße / Matzenbergstraße - Aufstellungsbeschluss Beschlussvorschlag Der Rat der Stadt beschließt a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1 - Stadtplanung -, vom 23.06.1999 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 438); Gesetzliche Grundlage: § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)				
Bereich 5-1 Stadtplanung	Beigeordnete	Kämmerer	Oberbürgermeister	
 25.08.1999 Datum	 Datum 27.99	 Datum	 Datum	
* 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[]	öffentlich (x) nicht öffentlich []
				Blatt -1-

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/99/3585	Termin 30.08.1999	Rat der Stadt
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

b) die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung

Gesetzliche Grundlage: § 3 (1) BauGB) in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 durchzuführen (Planung von erheblicher Bedeutung).

Der Rat der Stadt beschließt ferner die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 229, das in diesem Bereich ursprünglich durchgeführt wurde.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Versorgungsschwerpunktes Königshardt.

Innerhalb der Gemarkung Sterkrade, Flur 4, wird das Plangebiet wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Königshardter Straße, südliche Seite der Krähenstraße, östliche Seite des Ammerwegs, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1015, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1349, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 859, westliche, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1105, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1148, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1010 und 1012, südliche Seite der Hohe Straße, südwestliche Seite der Matzenbergstraße.

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/99/3585	Termin 30.08.1999	Rat der Stadt
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

2. Anlass zur Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt den Bereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche in Verbindung mit einer Grünfläche sowie einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraße dar.

Für den Planbereich bestehen darüber hinaus Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 56. Seinen Festsetzungen eines 4 - 6geschossigen Wohngebietes liegt noch ein Konzept der 60er Jahre zugrunde. Die überdimensionale Verkehrsflächenausweisung entspricht zudem nicht dem heute erforderlichen Maß.

Im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens Nr. 438 soll das Konzept den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Umwelt angepasst sowie die z. T. großflächig ausgewiesenen Verkehrsflächen auf das notwendige Maß reduziert werden.

Das ursprünglich in diesem Gebiet begonnene Bebauungsplanverfahren Nr. 229, das noch nach alten Rechtsgrundlagen aufgestellt wurde, wird eingestellt.

3. Hauptplanungsziele

Im Einzelnen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 438 folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Ausweisung eines Wohngebietes bei Reduzierung der derzeitigen Ausweisung von bis zu sechs Geschossen;
- Erschließung der Wohngebiete durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen unter Berücksichtigung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer;
- Festsetzung der Verkehrsflächen entsprechend dem heutigen Ausbauzustand;
- Sicherung (Abdeckung) und Begrünung der vorhandenen Bauschutt- und Mülldeponie;
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen und wichtiger Landschaftselemente sowie
- Berücksichtigung von Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/99/3585	Termin 30.08.1999	Rat der Stadt
-----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	----------------------

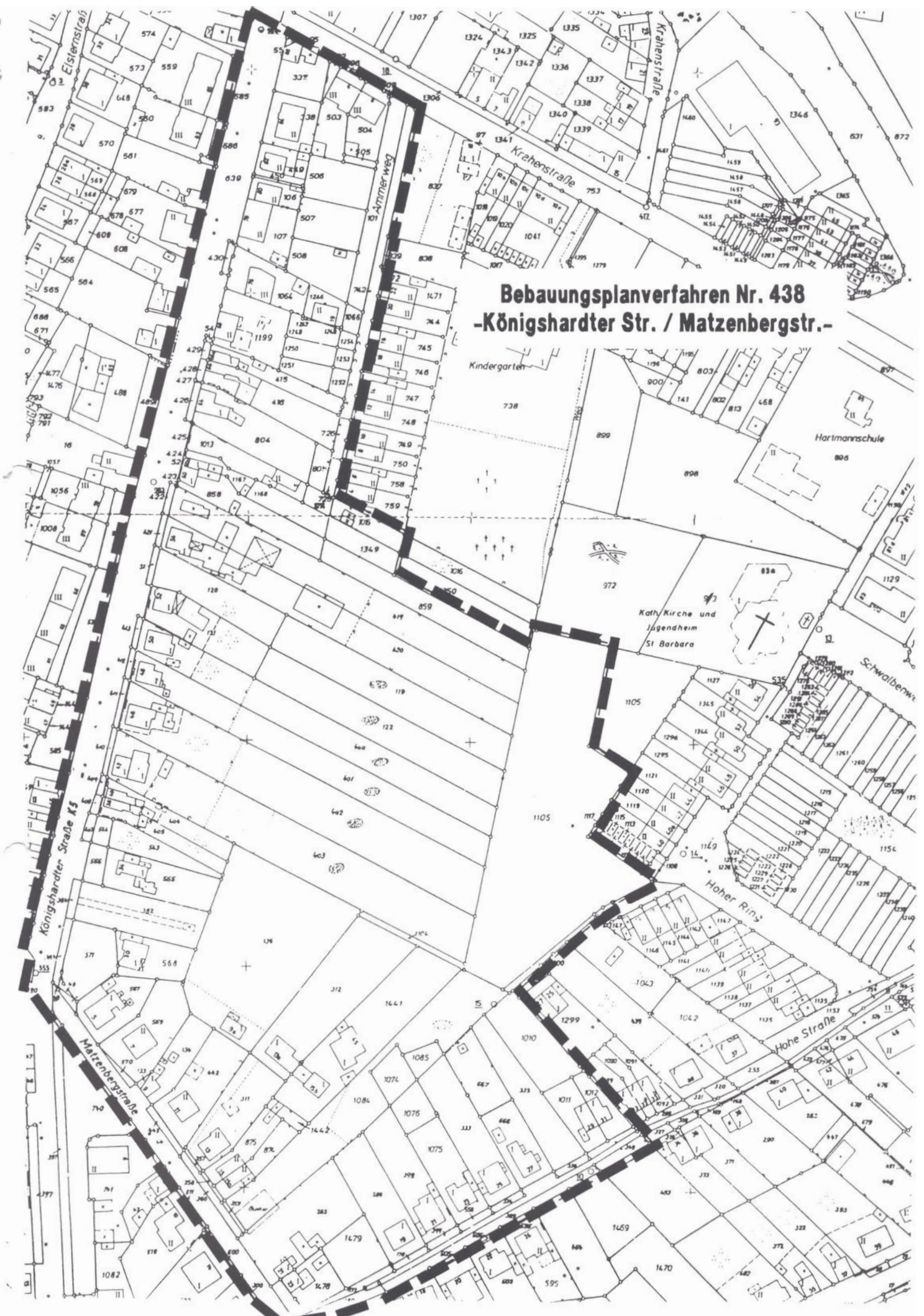
4. Verfahrensverlauf

Der Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes Nr. 438 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes;
- öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 (2) BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/99/24	Termin 06.12. 02.11.1999	Rat der Stadt		
Beschlussvorlage		Vorlage zur*	Termin	Ergebnis*	Beschluss- kontrolle*
Bezirksvertretung Sterkrade		A	21.10.1999	AV	
Planungsausschuss		V	26.10.1999	K	
Rat der Stadt		B	02.11.1999 06.12.	2	nein
Titel					
Bebauungsplan Nr. 441					
Beratungsgegenstand					
Bebauungsplan Nr. 441 - Lindnerstraße / Max-Eyth-Straße - (Parkplatz P 3)					
Aufstellungsbeschluss					
Beschlußvorschlag					
Der Rat der Stadt beschließt,					
a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1 - Stadtplanung -, vom 24.09.1999 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 441);					
Gesetzliche Grundlage: § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137);					
Bereich 5-1 - Stadtplanung -	Beigeordnete	Kämmerer		Oberbürgermeister	
					
Datum 2.10.1999	Datum 29.9.99	Datum		Datum 29. SEP. 1999	
* 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 ()		öffentlich (x) nicht öffentlich ()		Blatt -1-	

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/99/	Termin 02.11.1999	Rat der Stadt
-----------------------------	---------------------------------	------------------------------	----------------------

b) die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 (1) BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [x]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Stadion Niederrheins und hier im Dreiecksbereich zwischen der Eisenbahnlinie Oberhausen / Dinslaken, der Emscher und der Bundesautobahn A 42.

Es liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 23, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Lindnerstraße, westliche Seite der Eisenbahnlinie Oberhausen / Dinslaken, südliche Seite der Emscher, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 114, 124 und 123, nach ca. 10 m vom östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 123 in westlicher Richtung abknickend zur nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 115, 116 und 32, nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 115, 116 und 32, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 32, östliche Seite der Max-Eyth-Straße, südliche Grenze der Flurstücke Nr. 108 und 151 bis zur Lindnerstraße.

2. Anlass zur Planaufstellung

Im Rahmen der Neuorientierung der Stadt Oberhausen hin zu den Zukunftsmärkten „Tourismus und Freizeit“ mit zahlreichen Attraktionen und Großveranstaltungen von über-regionaler Ausstrahlung besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Parkraum.

Dementsprechend hat der Rat der Stadt am 08.02.1999 (Drucksache Nr. B/99/3170) ein Parkplatzkonzept von 8 Parkplätzen mit einer Gesamtkapazität von bis zu 5670 Stellplätzen beschlossen.

stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/99/	Termin 02.11.1999	Rat der Stadt
-----------------------------	---------------------------------	------------------------------	----------------------

Daraufhin ist zunächst vorrangig für die Dauer der Landesgartenschau vom 01.05.1999 bis 03.10.1999 und darüber hinaus unbefristet der Parkplatz P 3 hergestellt worden.

Die Fläche des Parkplatzes P 3 ist zur Zeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 260 - Lindnerstraße / Max-Eyth-Straße - als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und soll als Ausgleichs- und Ersatzfläche für die westlich ausgewiesenen Gewerbeflächen dienen.

Im Landschaftsplan ist sie Teil des Entwicklungsraumes 2.6 „Forsterbruch“ mit dem Ziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“, gleichzeitig ist sie Teil des IBA-Emscher-Landschaftsparkes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Parkplatz P 3 dauerhaft gesichert werden.

3. Hauptplanungsziele

Im einzelnen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 441 folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche -;
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen;
- Sicherung des vorhandenen Rad- und Fußweges;
- Regelung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 441 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes;
- öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;

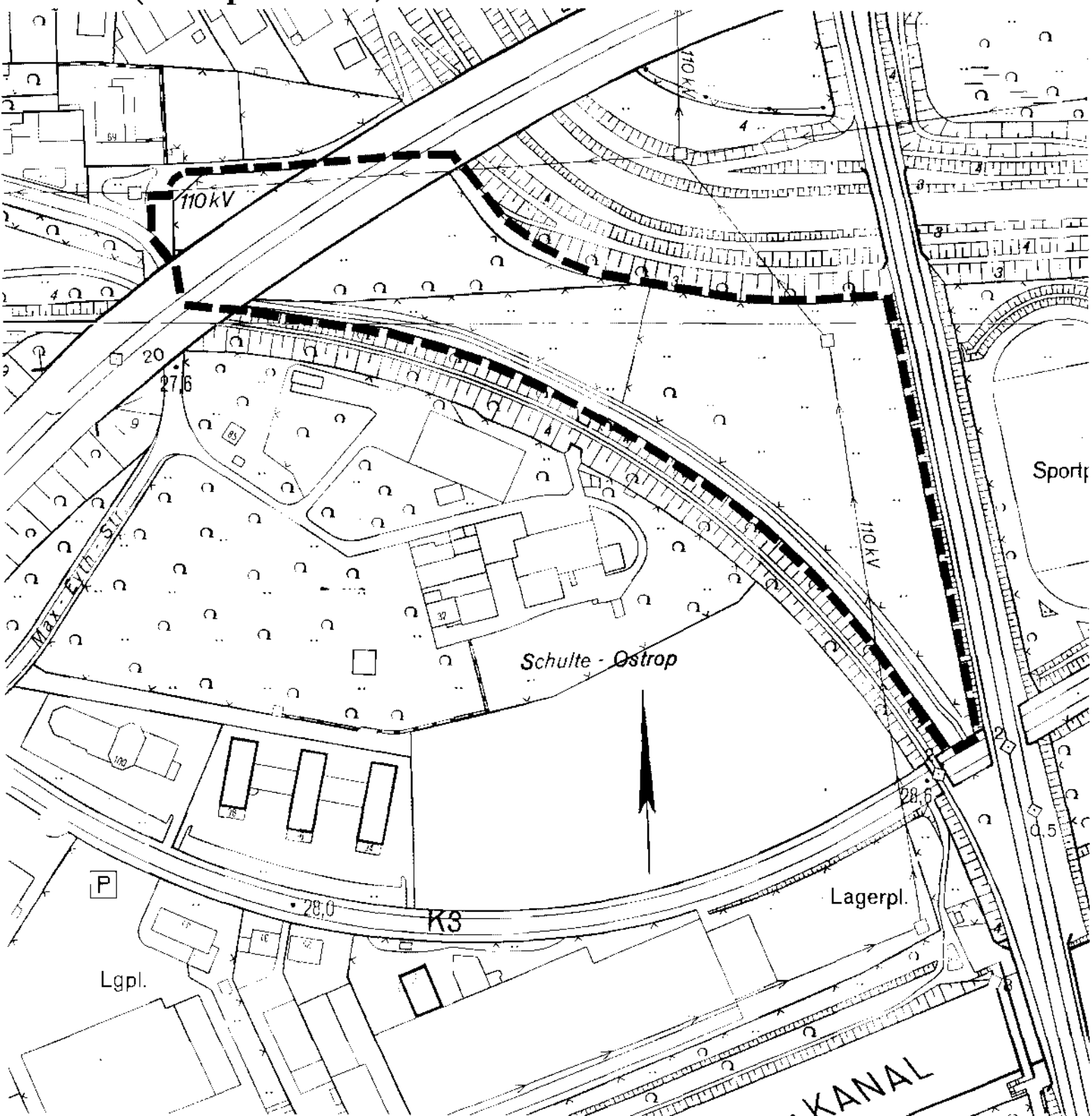
stadt oberhausen	Drucksache Nr. B/99/	Termin 02.11.1999	Rat der Stadt
-----------------------------	---------------------------------	------------------------------	----------------------

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 (2) BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 441
- Lindnerstraße / Max - Eyth - Straße -
(Parkplatz P 3)



Angefertigt :
 Oberhausen, 24.09.1999
 Bereich 5 - 1
 Stadtplanung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/0268-01	Termin 31.01.2005	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
20.01.2005	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV?	ne	
25.01.2005	Planungsausschuss	V	K		
31.01.2005	Rat der Stadt	B	2		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 538
- Weseler Straße -
(von Hiesfelder Straße bis Bundesautobahn A3)

Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der lediglich öffentliche Verkehrsfläche festsetzen soll, für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1 - Stadtplanung -, vom 03.12.2004 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 538);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen, Umwelt 	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 06.12.04	Klunk Datum 07. DEZ. 2004		Wehling Datum 9.12.04
* 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/14/0268-01	Termin 31.01.2005	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 2, und umfasst die Weseler Straße im Bereich zwischen der Hiesfelder Straße und der Bundesautobahn A 3.

2. Planungsanlass

Die Weseler Straße ist im angegebenen Bereich bautechnisch in allen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Entwässerung, Beleuchtung und Parkflächen) fertiggestellt und erschließt einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) südlich der Weseler Straße. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Sterkrader Wald / Dunkelschlag“ an.

Zum Zwecke der rechtmäßigen Herstellung der Erschließungsanlage Weseler Straße von der Hiesfelder Straße bis zur Bundesautobahn A 3 im Sinne von § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch soll diese entsprechend dem vorhandenen Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan soll folgendes Hauptplanungsziel verfolgt werden:

- Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an den vorhandenen Straßenausbau.

4. Weiterer Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 538 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;

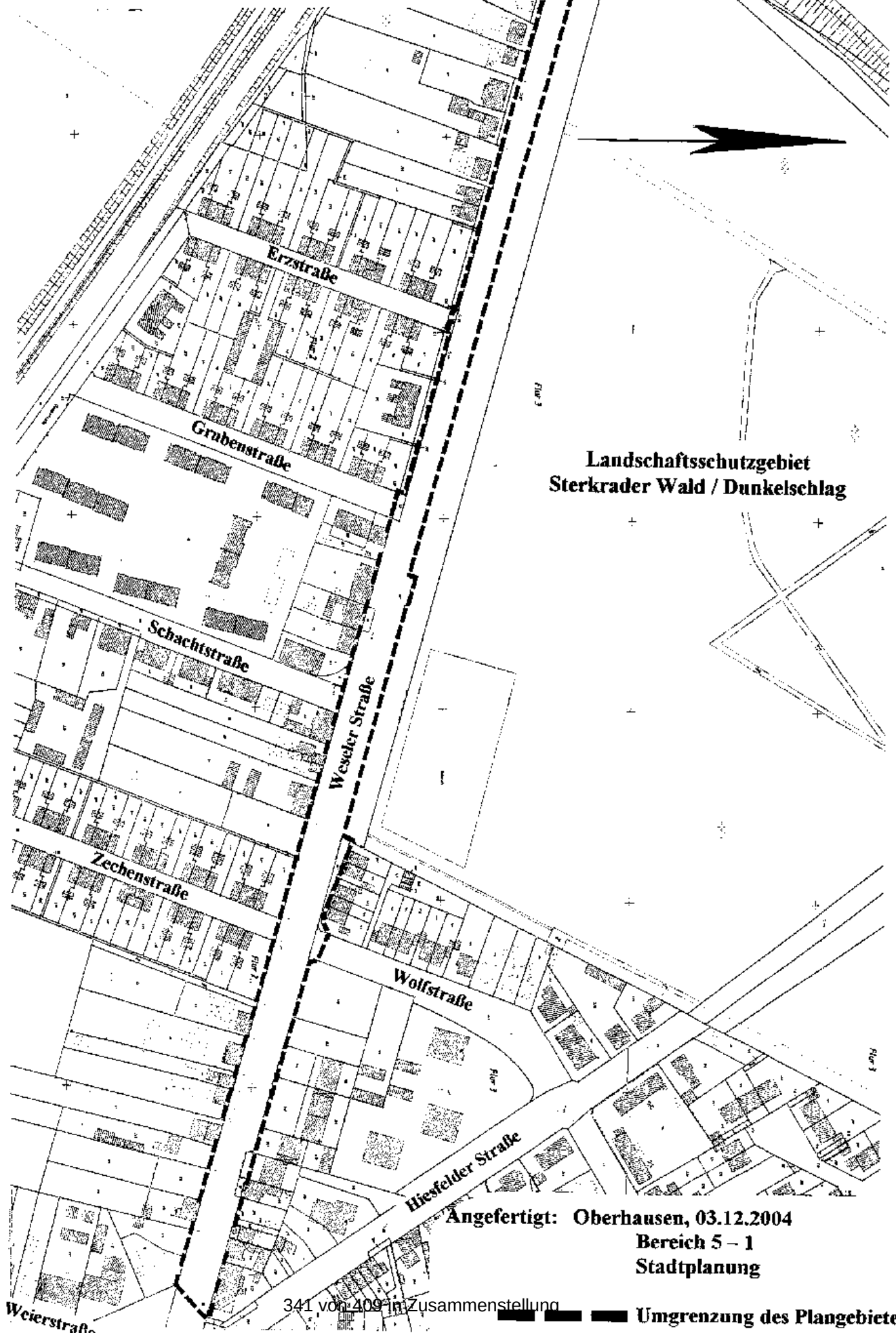
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/0268-01	Termin 31.01.2005	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Anlage

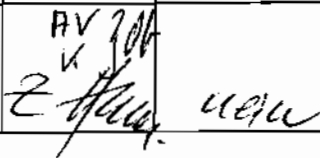
Übersichtsskizze

**Bereich des Bebauungsplanes Nr. 538
- Weseler Straße -
(von Hiesfelder Straße bis Bundesautobahn A 3)**



**Landschaftsschutzgebiet
Sterkrader Wald / Dunkelschlag**

**Angefertigt: Oberhausen, 03.12.2004
Bereich 5 - 1
Stadtplanung**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/0375-01	Termin 14.03.2005	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.03.2005	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV 204		
08.03.2005	Planungsausschuss	V	V		
14.03.2005	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 546
- Dinnendahlstraße -
(zwischen Dorstener Straße und Tackenbergstraße)

Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

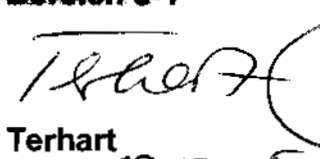
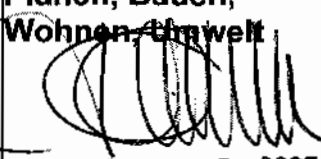
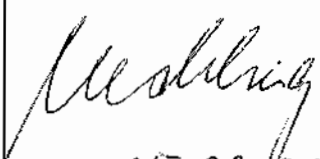
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der lediglich öffentliche Verkehrsfläche festsetzen soll, für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1 - Stadtplanung -, vom 24.01.2005 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 546);

Gesetzliche Grundlage: § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 (1) BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 09.02.05	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen-Umwelt  Datum 9. FEB. 2005	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Datum 15.02.05
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (A) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/0375-01	Termin 14.03.2005	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 17 , und umfasst die Dinnendahlstraße zwischen der Dorstener Straße und der Tackenbergstraße.

2. Planungsanlass

Die Dinnendahlstraße ist im angegebenen Bereich bautechnisch in allen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Entwässerung, Beleuchtung und Parkflächen) fertiggestellt.

Im Einmündungsbereich der Dinnendahlstraße in die Dorstener Straße besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Bebauungsplan des KVR vom 24.02.1966) der lediglich Straßenbegrenzungslinien festsetzt. Diese rechtsverbindlichen Straßenbegrenzungslinien müssen dem tatsächlichen Ausbau angepasst werden.

Für den weiteren Verlauf der Dinnendahlstraße bestehen keine weiteren Rechtsgrundlagen, so dass zum Zwecke der rechtmäßigen Herstellung der Erschließungsanlage Dinnendahlstraße im Sinne von § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch diese entsprechend dem vorhandenen Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan soll folgendes Hauptplanungsziel verfolgt werden:

- Anpassung der Straßenbegrenzungslinien an den vorhandenen Straßenausbau.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/0375-01	Termin 14.03.2005	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Weiterer Verfahrensablauf

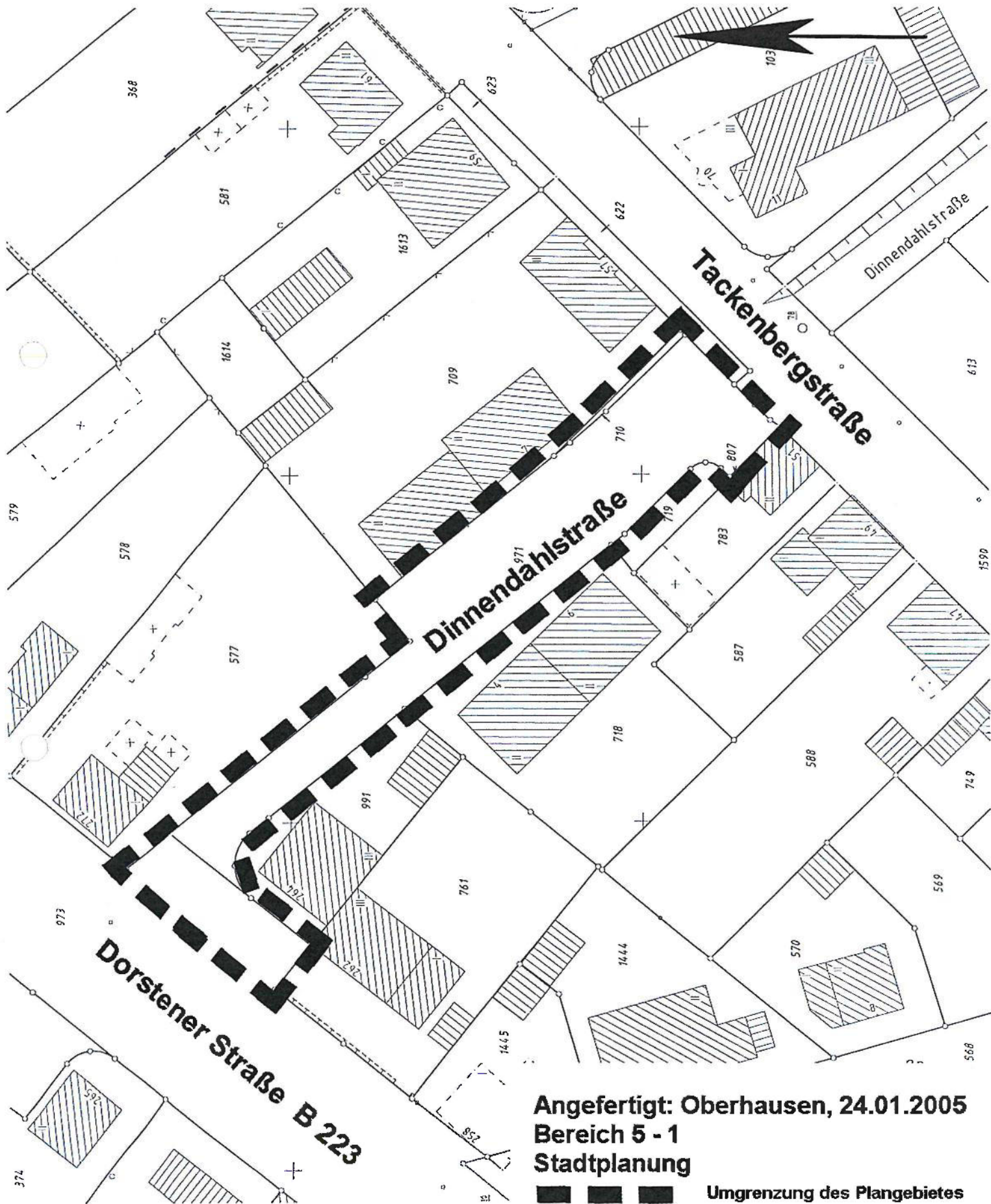
Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 546 stellt sich wie folgt dar:

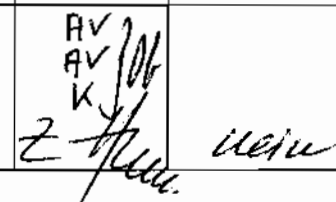
- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 (2) BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Anlage

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 546
- Dinnendahlstraße -
 (zwischen Dorstener Straße und Tackenbergstraße)



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3067-01	Termin 11.02.2008	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
22.01.2008	Bezirksvertretung Osterfeld	A	AV		
24.01.2008	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV		
06.02.2008	Planungsausschuss	V	K		
11.02.2008	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 611
- Dorstener Straße / Stadtgrenze Bottrop -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

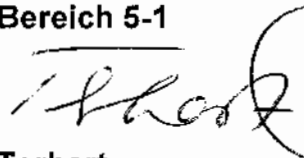
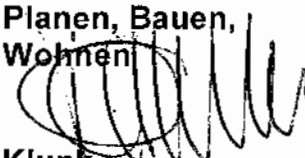
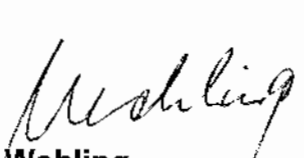
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das im Plan des Dezernates 5, Bereich 1 - Stadtplanung -, vom 09.01.2008 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 611);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen "Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 09.01.2008	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen  Klunk Datum 10. JAN. 2008	Kämmerer  Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 16.01.08
* 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/14/3067-01	Termin 11.02.2008	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Osterfeld, Flur 11, und Sterkrade, Flur 11, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Dorstener Straße, westliche Seite der ehemaligen Werkbahntrasse zur Schachanlage Franz Haniel, südliche Seite der Bundesautobahn A 2 Köln-Hannover, der Stadtgrenze zu Bottrop folgend bis zur Dorstener Straße.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 403 wurde am 23.12.2004 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wird u.a. das Planungsziel verfolgt, eine weitere Massierung des Einzelhandels zur Nahversorgung und mit zentrenrelevanten Sortimenten zu vermeiden.

Gerade die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen unterliegt derzeit einer verstärkten rechtlichen Kontrolle, die dazu führt, dass immer höhere, formale Anforderungen an den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gestellt werden. So wird insbesondere das Vorhandensein eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorausgesetzt, wenn der Ausschluss dieser Betriebe mit dem Ziel verfolgt wird, die nahegelegenen vorhandenen Versorgungsbereiche zu schützen. Dies ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 403 der Fall.

Da die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen kurz vor dem Abschluss steht, soll der Bebauungsplan Nr. 403 dahingehend überarbeitet werden, dass die Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels auf das Einzelhandelskonzept Bezug nehmen. Hierdurch soll sicher gestellt werden, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch zukünftig wirkungsvoll gesteuert werden kann.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 403 entlang der Dorstener Straße Gewerbe- und Mischgebiete fest. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung erfolgten in Abstimmung mit den Eigentümern der Flächen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3067-01	Termin 11.02.2008	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich die Vorstellungen der Eigentümer jedoch teilweise verändert und insbesondere zu einer eher bestandsorientierten Betrachtung der vorhandenen Wohnbebauung geführt. Dies erklärt sich auch durch eine Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Bezug auf das Anbauverbot an der Dorstener Straße (Bundesstraße B 223). So muss der Abstand von Gebäuden zum Fahrbahnrand der Straße nicht mehr unbedingt mindestens 20 m betragen.

Aus diesen Gründen soll eine erneute, umfängliche Bestandsaufnahme erfolgen. Die Bestandsaufnahme soll Grundlage für die Prüfung einer zusätzlichen Festsetzung von Mischgebieten und Bauflächen entlang der Dorstener Straße sein.

In diesem Zusammenhang wird auch die Zonierung der Gewerbegebiete im Bezug auf die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung erneut überprüft werden müssen.

Darüber hinaus sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes 403 erhalten bleiben.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 611 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Überprüfung der Nutzungsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen;
- Überprüfung der Zuordnung der Misch- und Gewerbegebiete unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbestandes und der Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen;
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Internetcafes;
- Regelung der Aufstellung von Werbeanlagen;
- Festsetzung einer Grünwegeverbindung auf der Werkbahntrasse zur Schachanlage "Franz-Haniel";
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen und wichtiger Landschaftselemente.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 611 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage mit Bürgerversammlung);

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3067-01	Termin 11.02.2008	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

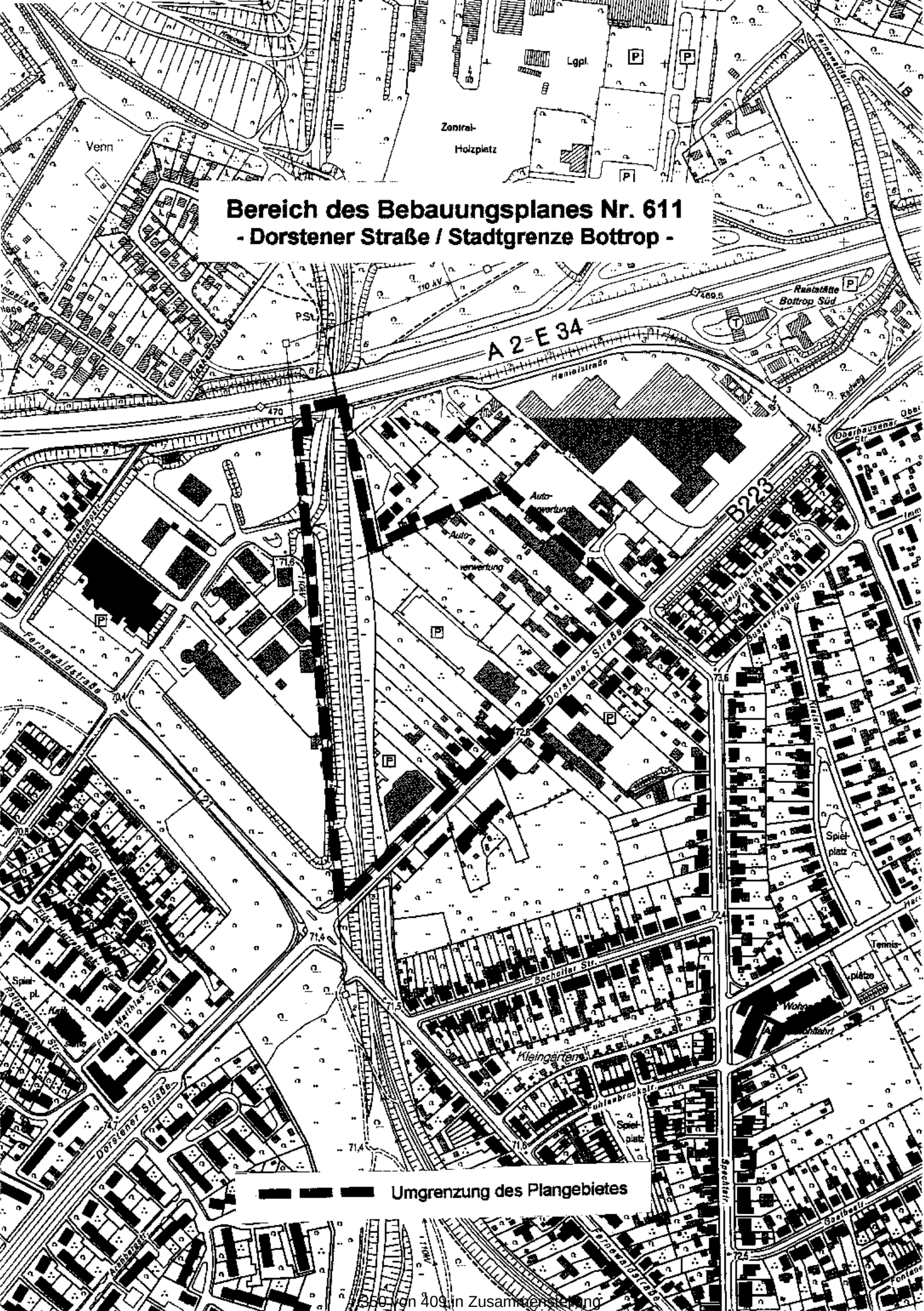
5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

**Bereich des Bebauungsplanes Nr. 611
- Dorstener Straße / Stadtgrenze Bottrop -**



AV 307
K. J.
Z. H. u. u. u. u.

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadterneuerung		
BL	7	5-1-00	UDB
Eingang		13. MAI 2009	
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 06.04.2009	Klunk Datum 07. APR. 2009	Datum	Wehling Datum 21.04.09
* 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/14/3985-01	Termin 11.05.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- c) das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 322 einzustellen und den Aufstellungsbeschluss vom 17.12.1990 aufzuheben.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3985-01	Termin 11.05.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet umfasst die Sperberstraße. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 14 und 15, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Sperberstraße, westliche Seite der Herzogstraße, südliche Seite der Sperberstraße und östliche Seite der Beethovenstraße.

2. Planungsanlass

Die Sperberstraße ist bautechnisch erstmalig hergestellt.

Zum Zwecke der rechtmäßigen Herstellung der Erschließungsanlage Sperberstraße im Sinne von § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch sollen die Straßenbegrenzungslinien und die festzusetzende öffentliche Verkehrsfläche entsprechend an den vorhandenen Ausbau angepasst werden.

Der zurzeit sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 322 beinhaltet nicht nur die reine Verkehrsfläche der Sperberstraße, sondern umfasst auch noch die angrenzenden Flurstücke.

Zur rechtmäßigen Erschließungsanlage wird lediglich die reine Straßenfläche entsprechend dem Ausbau benötigt. Aus diesem Grund beschränkt sich der Bebauungsplan Nr. 620 nunmehr lediglich auf die öffentliche Verkehrsfläche, so dass das Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 322 eingestellt bzw. der Aufstellungsbeschluss vom 17.12.1990 aufgehoben werden kann.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 620 wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an den vorhandenen Ausbau

4. Weiterer Verfahrensverlauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 620 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3985-01	Termin 11.05.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne Bürgerversammlung)
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs.1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

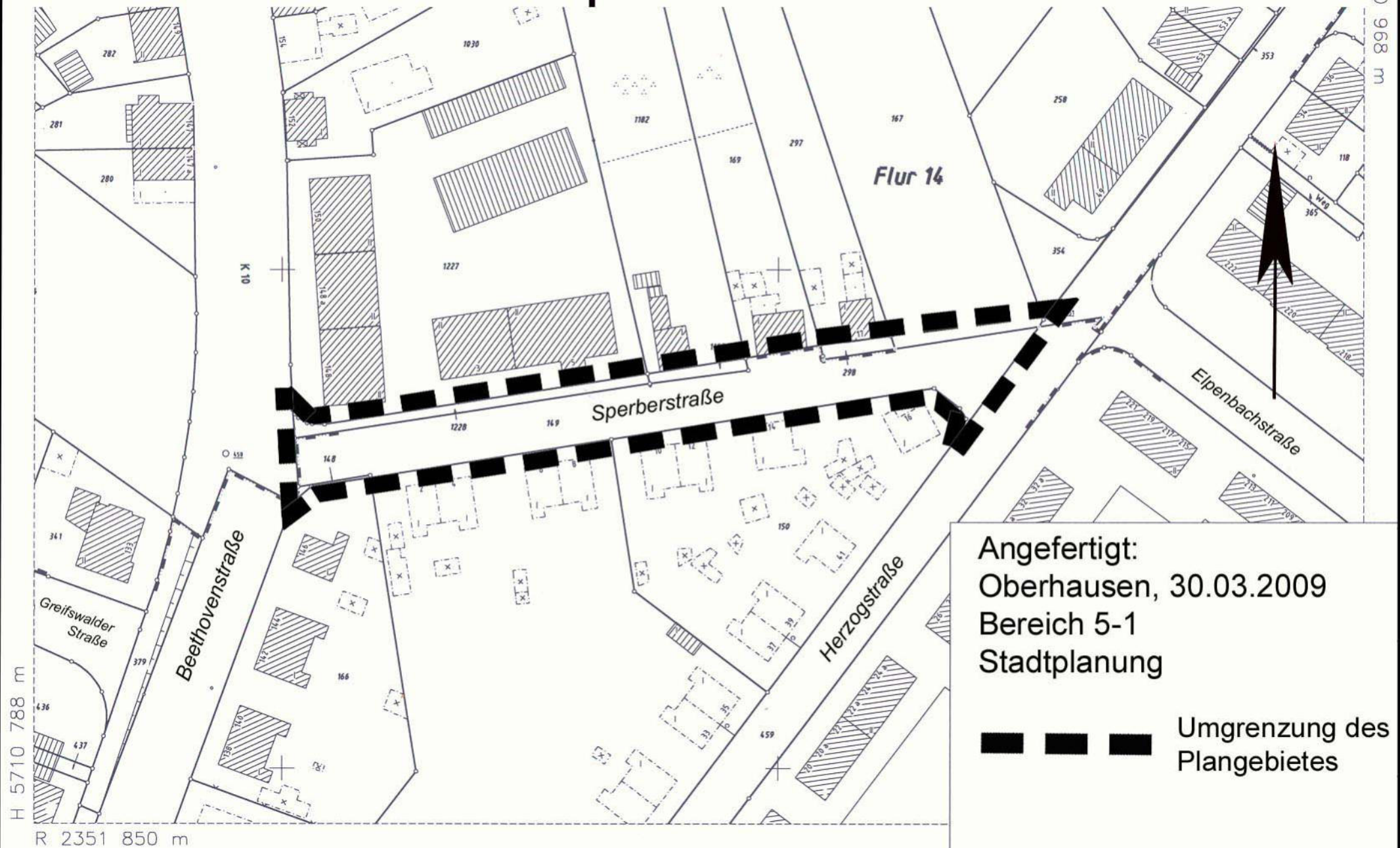
Anlage

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 620 - Sperberstraße -

R 2352 117 m

H 5710 968 m



Angefertigt:
Oberhausen, 30.03.2009
Bereich 5-1
Stadtplanung

Umgrenzung des
Plangebietes

Stadt Oberhausen		Drucksache Nr. B/14/3808-01	Termin 09.02.2009	Rat der Stadt	
<u>Beschlussvorlage</u>				<u>öffentlich</u>	
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
29.01.2009	Bezirksvertretung Sterkrade	A	<i>AV</i> <i>2</i> <i>2</i> <i>Ja</i> <i>2</i> <i>nein</i>		
03.02.2009	Planungsausschuss	V			
09.02.2009	Rat der Stadt	B			

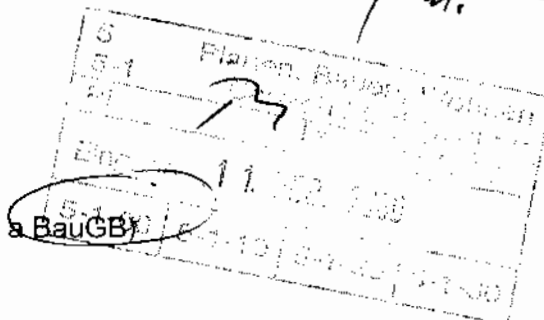
Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 628

- Hegerfeldstraße -

Aufstellungsbeschluss

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für das im Plan des Bereichs 5-1 -Stadtplanung- vom 15.12.2008 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 628);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1 <i>[Signature]</i> Terhart Datum <i>22.12.2008</i>	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen <i>[Signature]</i> Klunk Datum <i>22.12.2008</i>	Kämmerer <i>[Signature]</i> Datum	Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Wehling Datum <i>12.01.09</i>
* 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/14/3808-01	Termin 09.02.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 24, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Hegerfeldstraße; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1205; diese ca. 24 m nach Süden verlängert; rechtwinklig nach Osten abknickend zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 1001; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1001.

2. Planungsanlass

Der Planbereich stellt einen wesentlichen Verknüpfungspunkt für eine grüne Achse zwischen zwei zusammenhängenden Grünbereichen dar. Entsprechend der Stadtentwicklungsplanung soll im Planbereich eine Wohnbebauung realisiert werden. Um die Chance der Verknüpfung von zwei Grünbereichen zu sichern, soll eine entsprechende Gliederung der Wohnbaufläche erfolgen. Neben der grünräumlichen Verbindung soll auch die Möglichkeit erhalten werden, zukünftig fuß- und radläufige Wegebeziehungen durch den Grünraum zu ermöglichen. Nördlich der Hegerfeldstraße wird die Verknüpfung ebenfalls durch eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 625) gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 628 liegt innerhalb eines Bereichs für den zurzeit eine Rahmenplanung durchgeführt wird.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 628 ist dies zweifellos gegeben. So werden Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen (Zuordnung von Nutzungsgruppen, Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne von Nachverdichtungsmöglichkeiten und Baulückenschließung, Sicherung und Verbindung von Grünbereichen).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3808-01	Termin 09.02.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft. Im vorliegenden Fall wird der untere Schwellenwert nicht erreicht, da die Größe des Plangebiets lediglich ca. 5900 m² beträgt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darunter liegt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Deshalb kann eine erforderliche Flächennutzungsplanänderung im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 628 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines reinen Wohngebiets;
- Entwicklung von Grünflächen.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 628 stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 2 i.V. mit § 13 a BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/14/3808-01	Termin 09.02.2009	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses;
- Berichtigung des Flächennutzungsplans.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

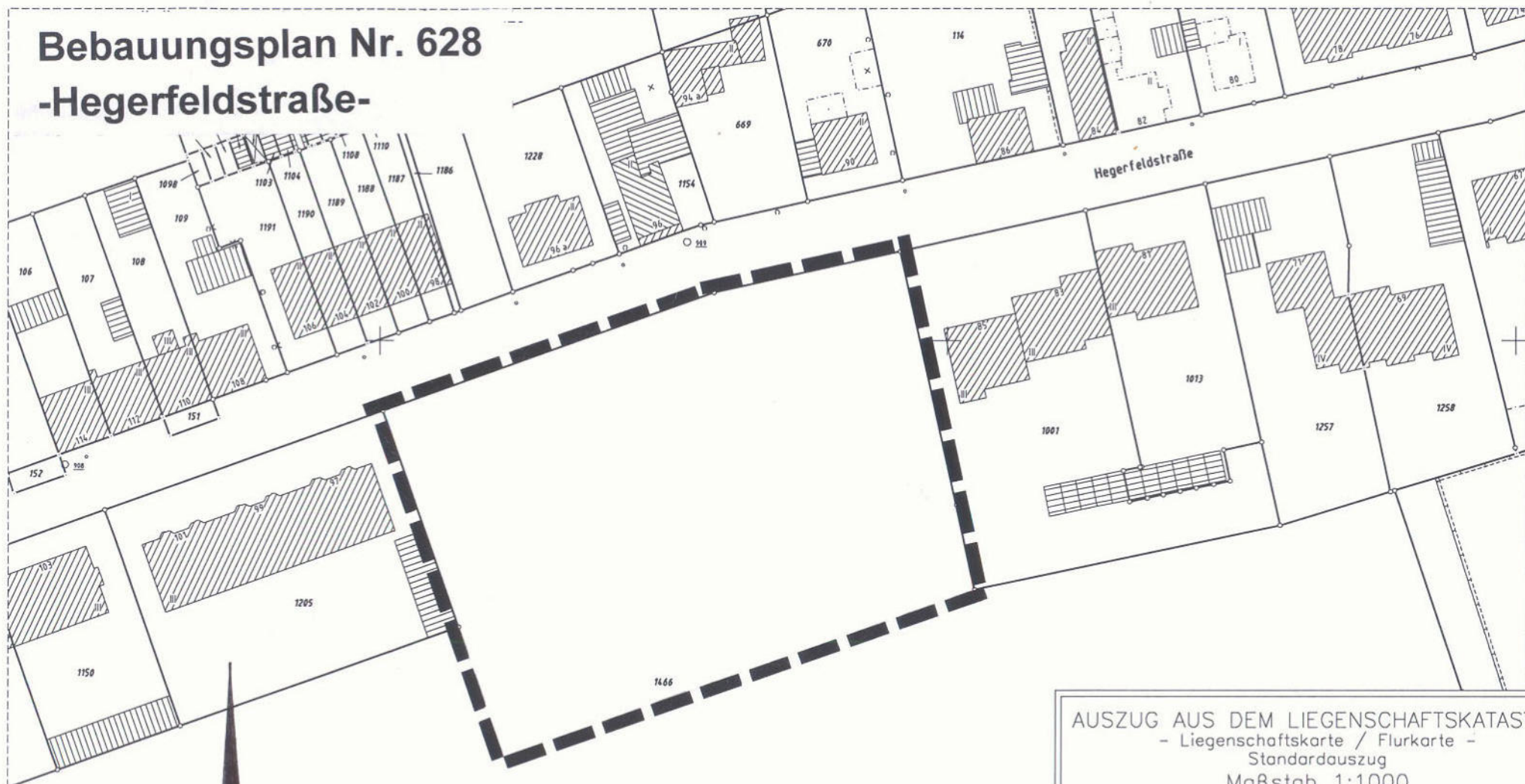
Anlage

Übersichtsskizze

Bebauungsplan Nr. 628 -Hegerfeldstraße-

R 2557 802 m

H 5709 258 m



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
- Liegenschaftskarte / Flurkarte -
Standardauszug
Maßstab 1:1000
Datum 15.12.2008

Stadt Oberhausen
Bereich 5-1, Stadtplanung
Gemeinde OBERHAUSEN
Gemarkung STERKRADE Flur 24
Flurstücke: 1466

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§3 Abs. 1 VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen,
Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen
Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen
Gebrauch. Gebäude mit besonderer Umringssignatur (---) sind in ihrer Lage nur ungefähr bekannt.

R 2557 534 m

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0568-01	Termin 12.07.2010	Rat der Stadt
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis Beschluss- kontrolle*
24.06.2010 06.07.2010 12.07.2010	Bezirksvertretung Sterkrade Planungsausschuss Rat der Stadt	A V B	AV 30 K 30 Z 30 H 30 W 30

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 650
- Everslohstraße (zwischen Königshardter Straße und Revierstraße) -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans, der im Wesentlichen öffentliche Verkehrsfläche festsetzen soll, für das im Plan des Bereichs 5-1
- Stadtplanung - vom 02.06.2010 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 650);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Bereichsleiter Bereich 5-1 <i>A. B. dh</i> I.V. Baudek Datum 2.6.2010	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen <i>[Signature]</i> Klunk Datum 02.06.2010	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister <i>[Signature]</i> Wehling Datum 10.06.10
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (A) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0568-01	Termin 12.07.2010	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 9, und umfasst die Everslohstraße zwischen Königshardter Straße und Revierstraße sowie ein Teilstück der Revierstraße in Verlängerung der Everslohstraße. Es beinhaltet die Flurstücke Nr. 6, 7, 84, 113 (Teilfläche), 117, 118, 206, 207, 208, 325 (Teilfläche), 454, 868 (Teilfläche innerhalb der Revierstraße) und 871.

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

2. Planungsanlass

Für die Everslohstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 56 vom 15.07.1969 (einschließlich der 1. Änderung vom 08.03.1973) zwischen der Einmündung Königshardter Straße und Everslohstraße 30 (Nordseite) bzw. 17 (Südseite) Straßenbegrenzungslinien mit einem Querschnitt von 15 m fest. Für den östlichen Teil der Everslohstraße bis zur Revierstraße liegen zurzeit keine rechtskräftigen Straßenbegrenzungslinien vor.

Gemäß dem aktuell vorliegenden Ausbauplan reicht im mittleren Abschnitt der Everslohstraße ein Straßenquerschnitt von teilweise ca. 9,3 m aus.

Damit die Erschließungsanlage nach dem Ausbau im Sinne von § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch als rechtmäßig hergestellt gilt, sind die Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Ausbauplan festzusetzen.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 650 wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Ausbauplan.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0568-01	Termin 12.07.2010	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 650 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne Bürgerversammlung);
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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.

Anlage

Übersichtsskizze

**-- Bereich des Bebauungsplans Nr. 650
-Everslohstraße (zwischen Königshardter Straße und Revierstraße)-**



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1211-01	Termin 23.05.2011	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
05.05.2011	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV JA	ne	
10.05.2011	Planungsausschuss	V	K JA		
23.05.2011	Rat der Stadt	B	Z GE		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 663
- Laubstraße (nördlicher Abschnitt) -
Aufteilungsbeschluss

Beschlussvorschlag

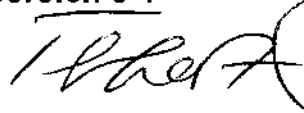
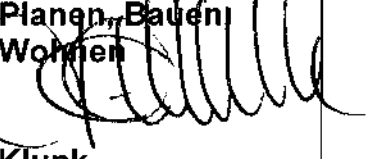
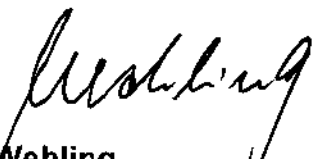
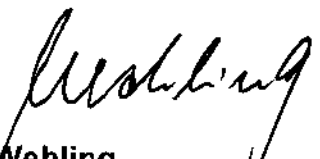
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans, der im Wesentlichen öffentliche Verkehrsfläche festsetzen soll, für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 08.03.2011 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 663);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Bereichsleiter Bereich 5-1 	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen 	Kämmerer 	Oberbürgermeister 
Terhart Datum 17.03.2011	Klunk Datum 17.03.2011	Datum	Wehling Datum 23.03.11
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vllzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1211-01	Termin 23.05.2011	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3, und umfasst den geplanten Ausbau der Laubstraße nördlich der Straße „Am Walde“. Es beinhaltet die Flurstücke Nr. 139 (Teilfläche nördlich der Straße „Am Walde“), 349 - 351 und eine ca. 25 qm große Teilfläche des Flurstücks Nr. 501.

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

2. Planungsanlass

Für die Laubstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 37 vom 20.02.1964 zwischen der Einmündung Jägerstraße und dem nördlichen Ende auf der Westseite Straßenbegrenzungslinien fest. Für den östlichen Teil fehlen die Straßenbegrenzungslinien.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 663 sollen für den späteren Ausbau des nördlichen Abschnitts der Laubstraße die Grenzen der Verkehrsfläche festgelegt werden.

Außerdem sind die Straßenbegrenzungslinien auszuweisen, damit die Erschließungsanlage nach dem Ausbau im Sinne von § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch als rechtmäßig hergestellt gilt.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 663 wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien für einen späteren Ausbau.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1211-01	Termin 23.05.2011	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 663 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne 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.

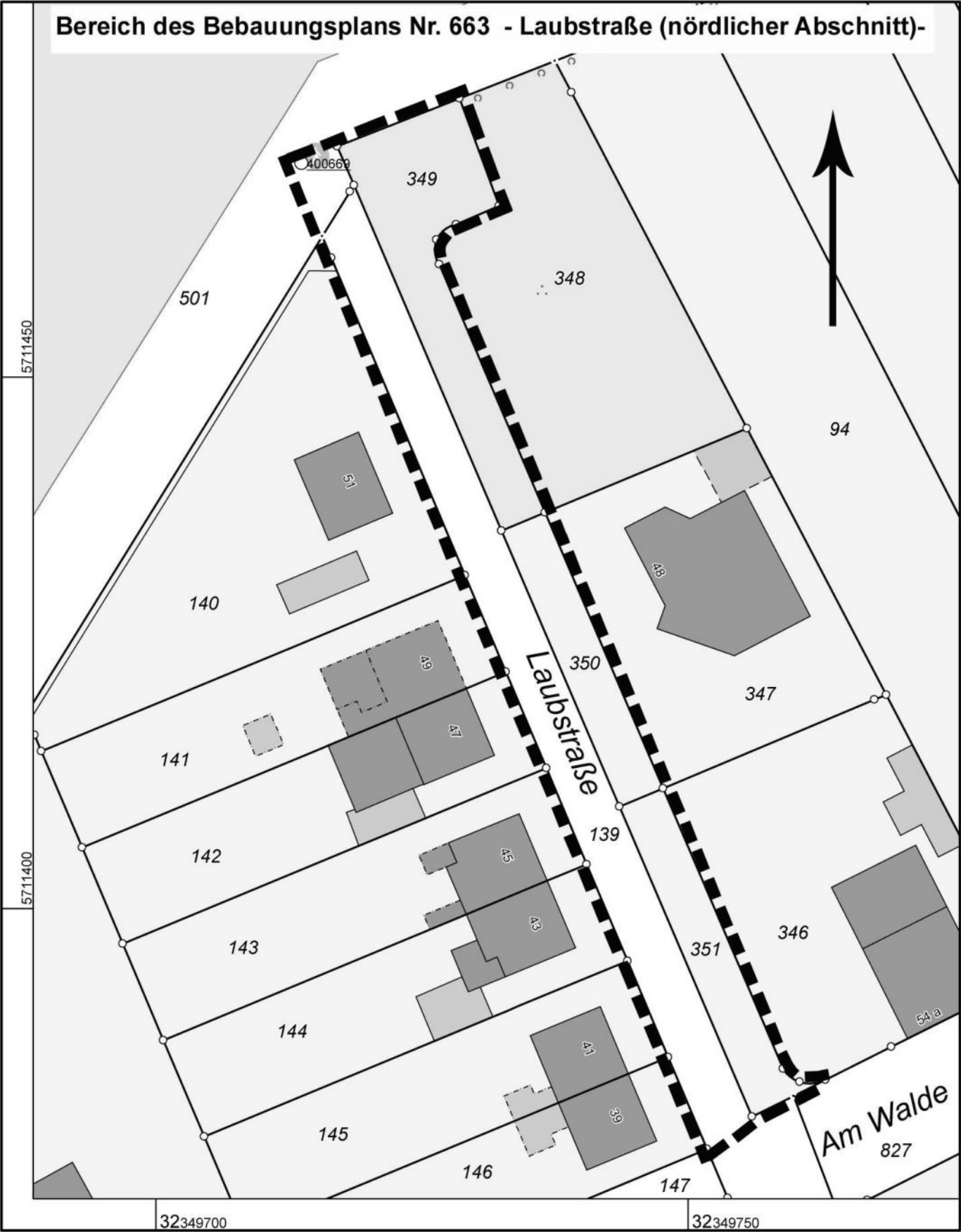
Anlage

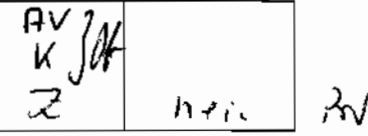
Übersichtsskizze



Flurstück:
Flur: 3
Gemarkung: Sterkrade
Laubstr., Oberhausen

Erstellt: 08.03.2011



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1648-01	Termin 12.12.2011	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
01.12.2011	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV		
06.12.2011	Planungsausschuss	V			
12.12.2011	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 673
- Vennstraße (östlich der Siegesstraße) -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

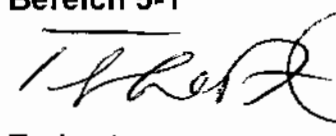
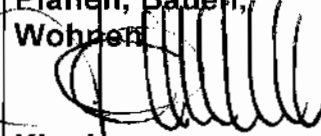
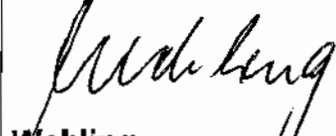
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereiches 5-1 - Stadtplanung -, vom 14.10.2011 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 673);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 24.10.2011	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen  Klunk Datum 9.7. NOV. 2011	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 9.11.11
* 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/15/1648-01	Termin 12.12.2011	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet enthält die Vennstraße von der Siegesstraße im Westen bis hinter das Haus Vennstraße Nr. 51 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke Vennstraße 17-51. Es liegt in der Gemarkung Holten, Flur 7, und umfasst die Flurstücke Nr. 1306, 1335, 1336, 1337, 1338, 1543, 1619, 1620, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1685, 1686, 1687 (teilweise), 1830, 1831, 1832, 1833, 1910, 1937, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1946, 1947, 1951, 1953, 1975 und 1974.

2. Planungsanlass

Die Vennstraße ist im Bereich zwischen der Siegesstraße im Westen bis hinter das Haus Vennstraße Nr. 51 bautechnisch erstmalig endgültig hergestellt. Der Grunderwerb der Straßenflächen ist abgeschlossen.

Zum Zwecke der rechtmäßigen Herstellung der Erschließungsanlage Vennstraße im o.g. Abschnitt im Sinne von § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch soll diese entsprechend dem vorhandenen Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

In diesem Rahmen soll die planungsrechtliche Situation für die vorhandene Wohnbebauung klar gestellt werden. Gleichzeitig sollen die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 673 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Anpassung der Straßenbegrenzungslinien an den vorhandenen Ausbau und
- Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation;
- Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft zur Sicherung dieser Nutzung.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1648-01	Termin 12.12.2011	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 673 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

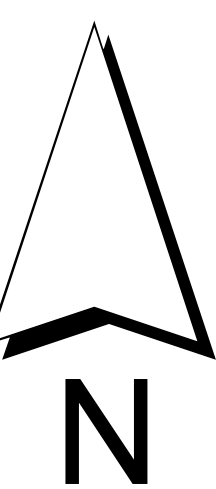
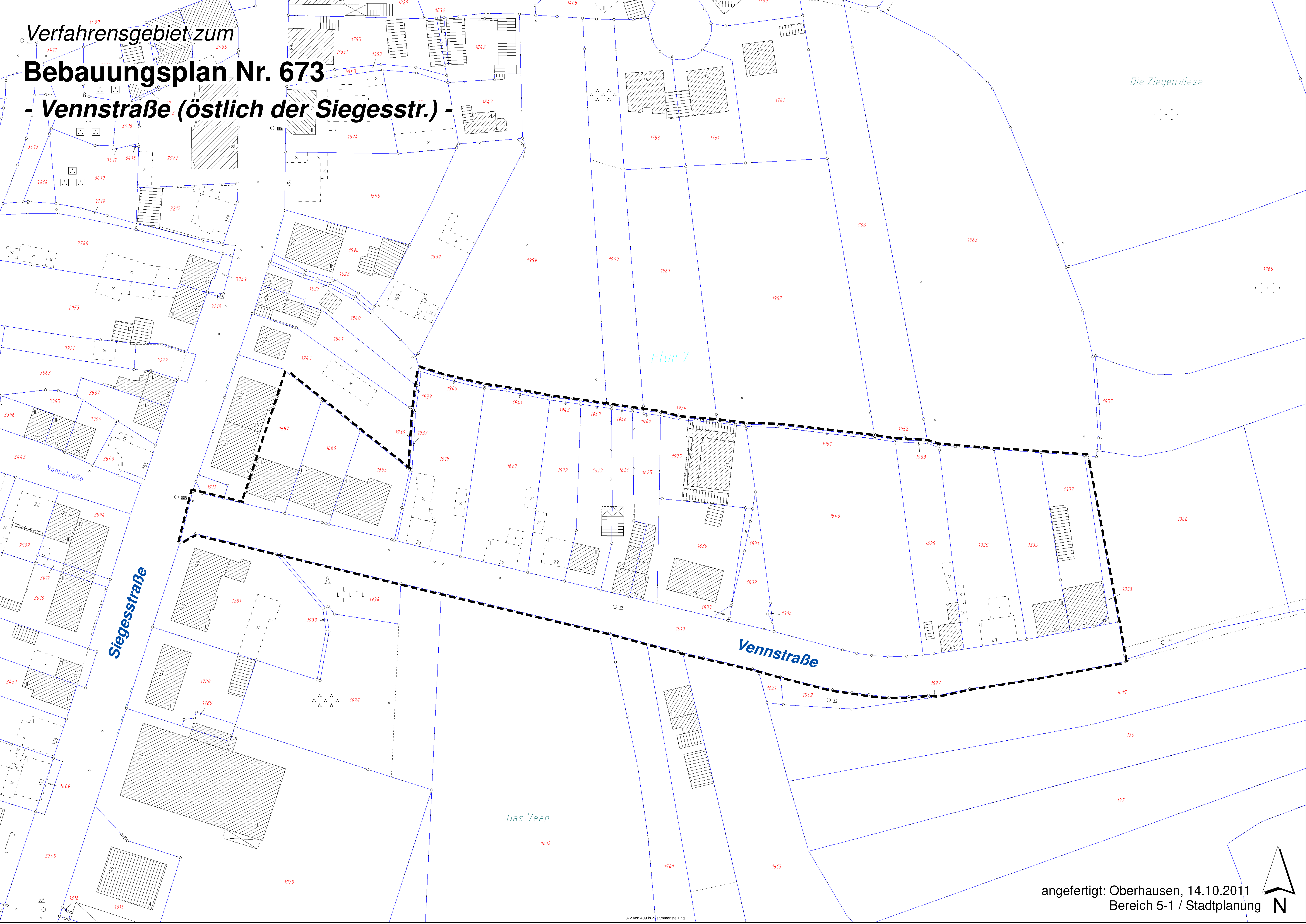
5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Verfahrensgebiet zum
Bebauungsplan Nr. 673
- Vennstraße (östlich der Siegesstr.) -



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2624-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.03.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV	 nein	
12.03.2013	Planungsausschuss	V	Z		
18.03.2013	Rat der Stadt	B	Z		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 693

- Dudelerstraße / Oranienstraße -

Aufstellungsbeschluss

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Beschlussvorschlag

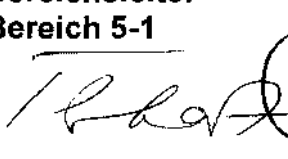
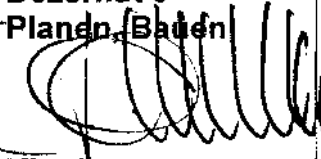
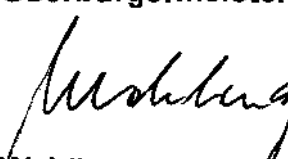
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 22.01.2013 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 693);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 18.02.2013	Dezernat 5 Plan- und Bauen  Klunk Datum 18. FEB. 2013	Kämmerer  Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 21.02.13
* 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/15/2624-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen und südlichen Eckbereich der Dudelerstraße und Oranienstraße. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 18 und 23, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 933, 968, 691, Flur 23 und Nr. 229, Flur 18; ca. 26,5 m entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 249, Flur 18; abknickend zur südwestlichen Gebäudeseite der Sporthalle auf dem Flurstück Nr. 249; südwestliche Gebäudeseite dieser Sporthalle einschließlich deren Verlängerungen bis zur nordwestlichen Gebäudeseite des Schulgebäudes (Heinrich-Böll-Gesamtschule) im südwestlichen Bereich des Flurstückes Nr. 250, Flur 18; nordwestliche und südwestliche Gebäudeseiten der Schulgebäude im südwestlichen Bereich des Flurstückes Nr. 250; Flur 18; abknickend zur östlichsten Ecke des Gebäudes Dudelerstraße 15; südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 974, Flur 23; südöstliche Seite der Tenterstraße; an der nördlichsten Ecke des Gebäudes Tenterstraße 12 abknickend zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 939, Flur 23; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 939 und 933, Flur 23.

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

2. Planungsanlass

Bereits im Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 wird die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Schmachtdorf gefordert und seine Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtdorf/Holten herausgestellt. Wesentliche Ziele sind hier eine Angebotserweiterung vor allem im mittel- und langfristigen Bereich aber auch die Sicherung und Stärkung der Marktfähigkeit bestehender Lebensmittelnutzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 693 umfasst Flächen, die bereits heute einen Lebensmittelmarkt, Dienstleistungsunternehmen und Wohnnutzungen beinhalten. Ebenfalls im Bereich des Plans liegen Schul- und Parkplatzflächen. Der Lebensmittelmarkt bzw. adäquate Nachfolgenutzungen benötigen Erweiterungsflächen, um marktgerechte Größen erreichen zu können (der derzeitige Betreiber hat die Schließung des Marktes für Ende Februar angekündigt). Inwieweit dazu städtische Flächen in Anspruch genommen werden können, bedarf der weitergehenden Prüfung. Insgesamt weist die Geschäfts- und Handelsnutzung an der Dudelerstraße ein ausgewogenes Verhältnis zur vorhandenen Wohnbebauung auf. Dieses ausgewogene Verhältnis bleibt auch bei einer Stärkung der Handelsfunktion erhalten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2624-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im östlichen Anschluss des Geltungsbereiches ist zudem bereits ein Mischgebiet (MI) festgesetzt worden (Bebauungsplan Nr. 158/II vom 10.10.1988). Dies entspricht auch dem faktisch vorhandenen Gebietscharakter.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 693 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten (MI);
- Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf als zentralem Versorgungsbereich durch Ausweisung von qualitätvollen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes;
- Entwicklung von Festsetzungen bzgl. sonstiger Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z.B. für Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 693 ist dies zweifellos gegeben. So werden Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen (Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Schmachtendorf).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO voraussichtlich ca. 5300 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 693 liegen somit vor.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2624-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, weil die Verträglichkeit der Planung und mögliche Nutzungsergänzungen im Bebauungsplanverfahren geprüft und beachtet werden.

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als „aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) entwickelt“ angesehen werden kann.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 693 stellt sich wie folgt dar:

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 2 i.V. mit § 13 a BauGB;
- 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 ohne 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;

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze



Stadt Oberhausen Bereich 5-1 Stadtplanung

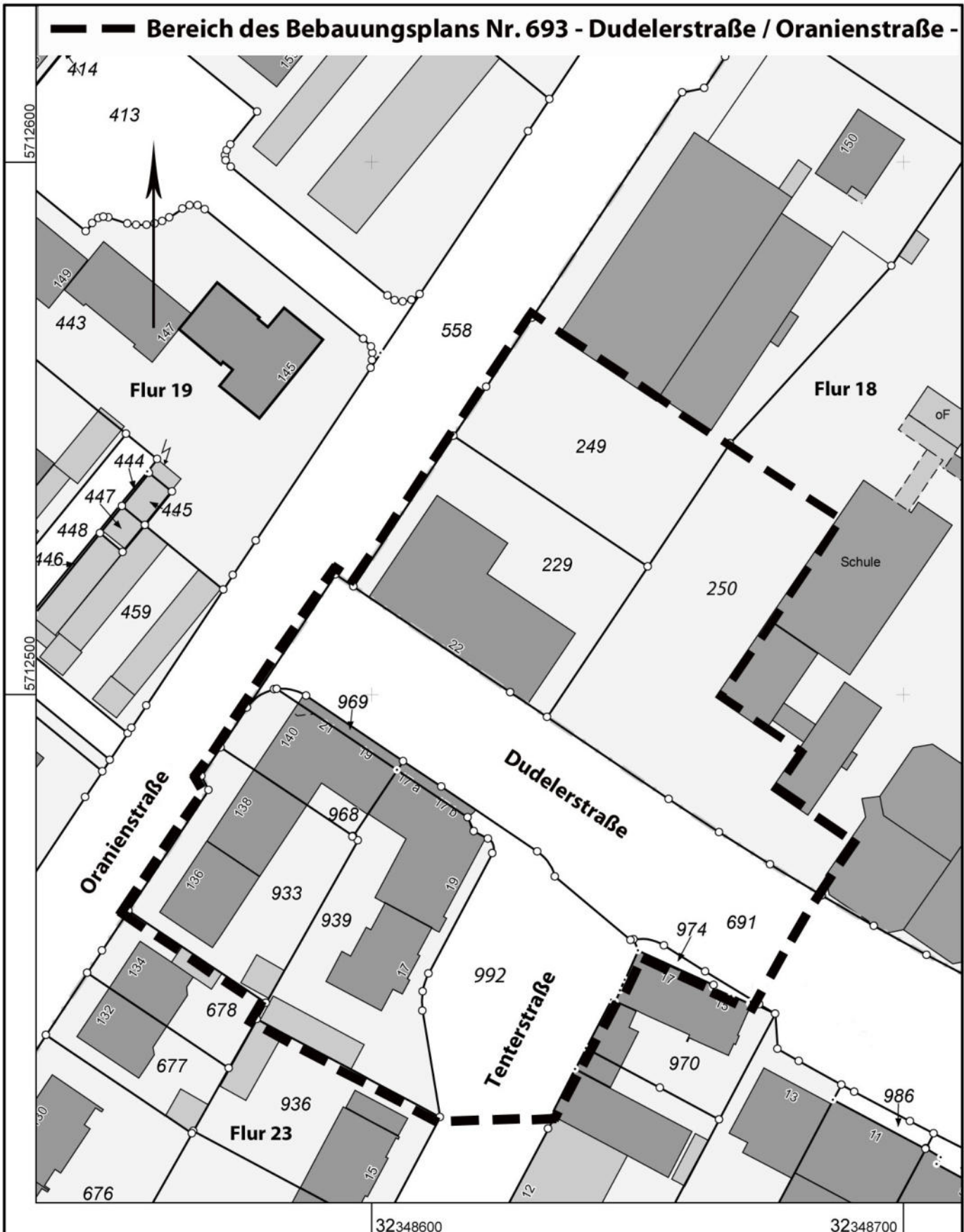
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 229 u.a.
Flur: 18 u. 23
Gemarkung: Sterkrade-Nord
Dudelerstraße 22, Oberhausen

Erstellt: 22.01.2013



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Oberhausen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2757-01	Termin 10.06.2013	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
23.05.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV K JOK 7	nein	
04.06.2013	Planungsausschuss	V			
10.06.2013	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 696
- Beethovenstraße (zwischen Sperberstraße und Kirchhellener Straße) -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

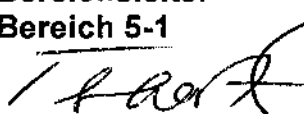
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, für das im Plan des Bereiches 5-1 – Stadtplanung – vom 18.04.2013 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 696).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 29.04.2013	Dezernat 5 Planen, Bauen  Klunk Datum 29. APR. 2013	Kämmerer  Wehling Datum 07.05.13	Oberbürgermeister  Wehling Datum 07.05.13
* 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/15/2757-01	Termin 10.06.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 14, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Beethovenstraße, südliche Seite der Kirchhellener Straße, östliche Seite der Beethovenstraße und südliche Grenze des Flurstückes Nr. 1240.

2. Planungsanlass und -ziele

Die Erschließungsanlage Beethovenstraße von der Sperberstraße bis Kirchhellener Straße ist als Kreisstraße (K9) bereits vollständig ausgebaut worden, jedoch nach den Bestimmungen der §§ 127 ff BauGB noch nicht vollständig abgerechnet worden. Für eine weitere Beitragserhebung zur Abrechnung der Teileinrichtungen Gehwege, Radwege, Parkflächen und Pflanzbeete müssen hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen in Form entsprechender rechtskräftiger Bebauungspläne vorliegen. In diesem Bereich der Beethovenstraße bestehen lediglich auf der östlichen Seite zwischen der Beethovenstraße Nr. 196 und der Kirchhellener Straße planungsrechtliche Grundlagen für die öffentliche Verkehrsfläche durch Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien in den Bebauungsplänen Nr. 59, 59. 1. Änderung und 522.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 696 wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 696 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2757-01	Termin 10.06.2013	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne 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.

Anlage

Übersichtsskizze

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 696

- Beethovenstraße (zwischen Sperberstraße und Kirchhellener Straße) -



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0688-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt		
Beschlussvorlage		5-1	öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.03.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV 30A	22.06.15 (R1) R1	
19.03.2015	Planungsausschuss	V			
23.03.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 718 - Genter Straße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

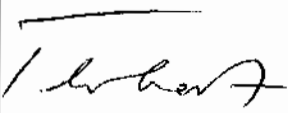
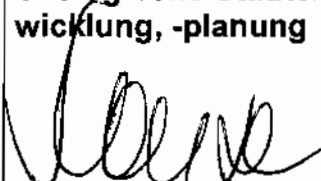
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 23.02.2015 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 718);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 25.02.2015	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 25. FEB. 2015	Kämmerer  Tsalastras Datum 27.2.2015	Oberbürgermeister  Wehling Datum 02.03.15
* 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/16/0688-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Zur Erstellung der Erschließungsanlage werden Grundstückskäufe erforderlich.

b) Sonstige ☐ Keine ☐

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 27 und liegt im Stadtteil Schmachtendorf westlich der Oranienstraße und im Osten der Hühnerstraße. Es wird wie folgt umgrenzt:

Die östliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 479, die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 389, 388 und 479, in gerader Linie zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 67, die südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 479 bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 155, von diesem Grenzpunkt zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 113, die südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 479 und 223, von dessen westlichem Grenzpunkt zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 57, die südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 479, vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 57 zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 157, die südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 479, vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 54 zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 176, die südwestliche, nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 479, die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 293, die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 479 bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 237, in gerader Linie zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 250, die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 479 und 24, die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 23.

2. Planungsanlass

Die Genter Straße soll bautechnisch erstmalig endgültig hergestellt werden.

Zum Zwecke der rechtmäßigen Herstellung der Erschließungsanlage Genter Straße im Sinne von § 125 Abs. 1 BauGB soll diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

3. Hauptplanungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 718 - Genter Straße - wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0688-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 718 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne 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 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.

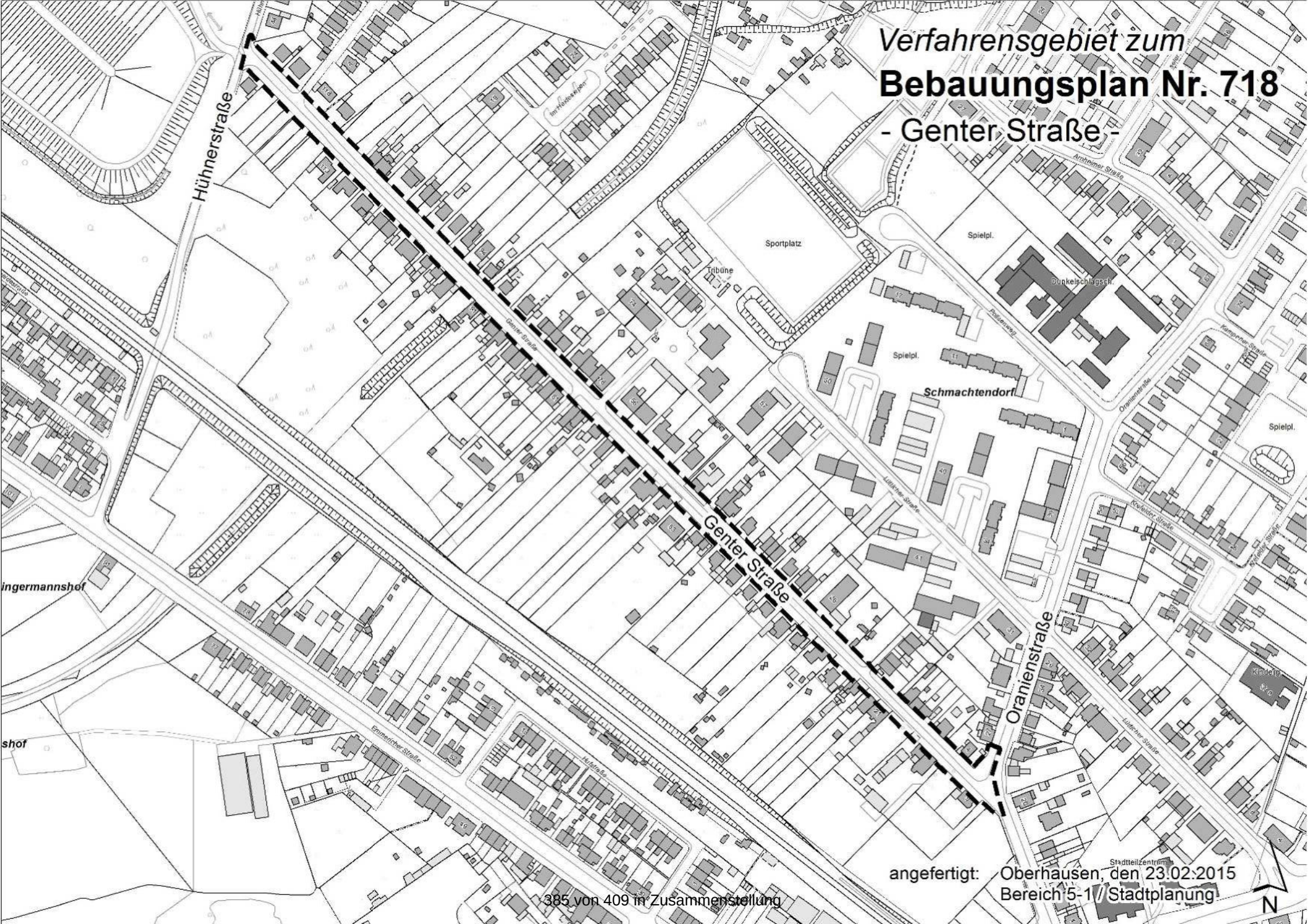
5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtsskizze

Verfahrensgebiet zum Bebauungsplan Nr. 718 - Genter Straße -



angefertigt: Oberhausen, den 23.02.2015
Bereich 5-1/ Stadtplanung

Stadt Oberhausen		Drucksache Nr. B/16/1047-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt	
<u>Beschlussvorlage</u>				<u>öffentlich</u>	
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.09.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV	Z JOK 14.12.15 ZH	
08.09.2015	Planungsausschuss	V			
14.09.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 730 - Robert-Koch-Straße / Hospitalstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

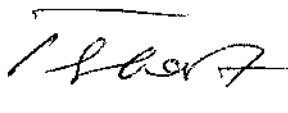
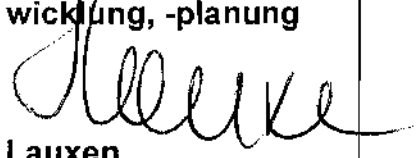
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 14.08.2015 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 730);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1  Terhart Datum 17.08.2015	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung  Lauxen Datum 18. AUG. 2015	Kämmerer Datum	Oberbürgermeister  Wehling Datum 29.08.15
* 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	Drucksache Nr.	Termin	
Oberhausen	B/16/1047-01	14.09.2015	Rat der Stadt

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 18 und 25, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite des Eugen-zur-Nieden-Rings, westliche Seite der Robert-Koch-Straße, die Robert-Koch-Straße überquerend zur nördlichen Seite der Hospitalstraße, nördlichen Seite der Hospitalstraße bis zur Tirpitzstraße, westliche Seite der Tirpitzstraße, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 377, Flur 18, östliche Seite der Tirpitzstraße, der östliche Seite in südlicher Richtung ca. 57 m folgend, die Tirpitzstraße zur westlichen Seite überquerend, westliche Seite der Tirpitzstraße, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 622, Flur 18, diese Grenze verlängert bis zur westlichen Seite der Steinbrinkstraße, westliche Seite der Steinbrinkstraße.

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

2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist die Vermutung, dass ein Bauantrag für ein Wettbüro gestellt wird. Das Wettbüro wurde ohne Genehmigung eingerichtet und von der Bauordnung aufgegriffen. Die Legalisierung wäre nur mit einem positiv beschiedenen Baugesuch möglich. Es ist daher davon auszugehen, dass das Baugesuch für das Wettbüro kurzfristig eingehen wird. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen in Sterkrade verfestigen und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 730 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Hauptzentrums Sterkrade jedoch außerhalb der Fußgängerzone. Es soll ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise ausgewiesen werden. Es ist zu prüfen, ob das Mischgebiet Dichtemerkmale von Kerngebieten aufweisen soll. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, sollen ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1047-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 730 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebiets;
- Festsetzung des tatsächlichen Straßenausbaus;
- 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.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 730 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

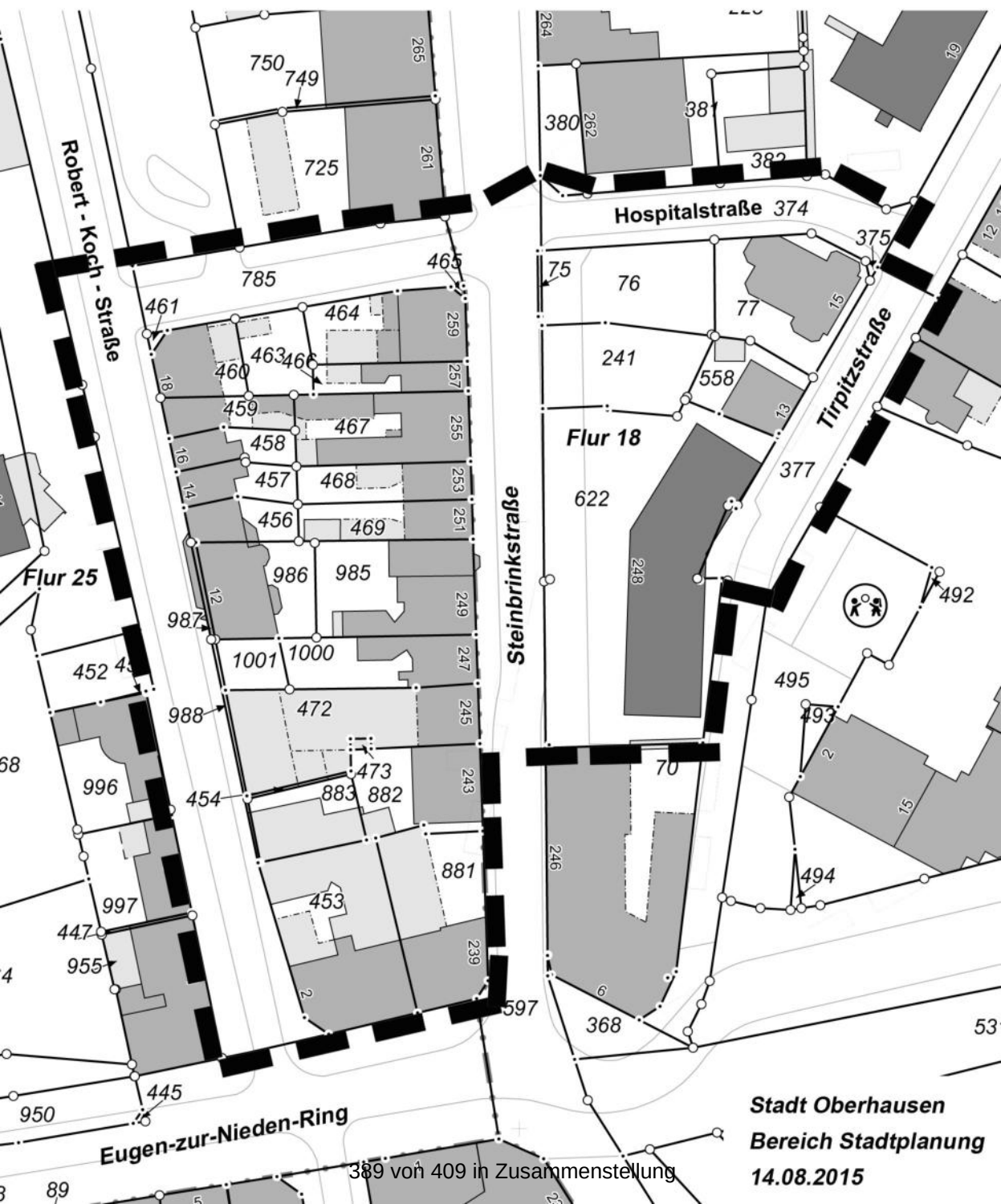
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze

Bebauungsplan Nr. 730

- Robert-Koch-Straße / Hospitalstraße -



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2688-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis Beschluss- kontrolle*
22.06.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV 306
27.06.2017	Planungsausschuss	V	K 306
03.07.2017	Rat der Stadt	B	Z 306

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 739 - Matzenbergstraße -

Beschlussvorschlag

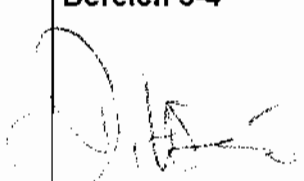
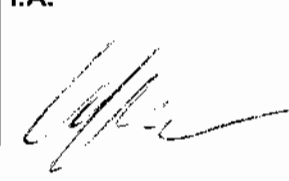
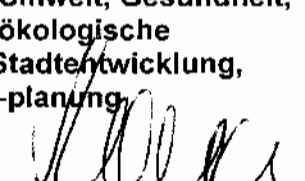
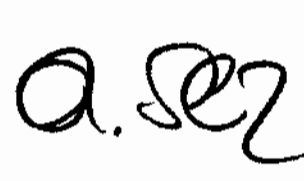
Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 – Regional-, Stadt- und Quartiersplanung -, vom 29.05.2017 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 739);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14tägige 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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter o.V.i.A. Bereich 5-4  Dittberner Datum 31.05.2017	Fachbereich 5-1-20 i.A.  Effgen Datum 3. Juni 2017	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung  Lauxen Datum 3. Juni 2017	Oberbürgermeister  Schranz Datum 12. JUNI 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/16/2688-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 13, und wird im Norden durch die Matzenbergstraße, im Westen durch das angrenzend bebaute Grundstück, im Osten durch den anliegenden Wald (Flurstück Nr. 360) sowie im Süden durch die etwa 120 m abseits der Matzenbergstraße gelegenen Flurstücksgrenzen begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet in Gänze die Flurstücke Nr. 4 bis 11.

2. Planungsanlass

Der Planbereich liegt südlich der Matzenbergstraße in Oberhausen Sterkrade-Nord, Ortsteil Königshardt. Die Fläche selber stellt sich als mit Gehölzen gegliederte Wiesenfläche mit am Rande gelegenen Baum- und Heckenstrukturen dar.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Alsbachtal und Volkspark Sterkrade“. Das Landschaftsschutzgebiet verläuft in südwestlicher Richtung über die Bundesautobahn BAB 2 hinweg bis zum Volkspark Sterkrade.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich entlang der Matzenbergstraße teilweise eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Östlich grenzen, durch einen Gehölzstreifen vom Geltungsbereich getrennt im Bereich der Straße „Am Alsbach“ Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) an.

Westlich des Geltungsbereiches besteht straßenbegleitende Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser).

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Überlagernd ist der gesamte Bereich als Regionaler Grünzug sowie der südliche Bereich als Teil des oben genannten Landschaftsschutzgebiets gekennzeichnet.

Bisher galt für den Geltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 56, der am 15.07.1969 Rechtskraft erlangt hat. Dieser setzt hier eine bis zu viergeschossige Bebauung, ca. 25 m von der Straße zurückgesetzt, fest. Die ca. 34 m langen und 12 m breiten Baufenster sind mit der Schmalseite zur Matzenbergstraße ausgerichtet. Zwischen Straße und überbaubarer Fläche sind die Garagen- und Stellplatzflächen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2688-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

50 vorgesehen. Dazwischen ist außerdem eine Fläche von ca. 2,50 m Breite für einen Fußweg
51 festgesetzt. Als Dachform sind hier geneigte Dächer mit 30°-Neigung vorgesehen.

52

53 Die genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den Planungszielen der
54 Stadt Oberhausen. Der Bebauungsplan Nr. 56 wurde seinerzeit unter der Annahme eines großen
55 Bevölkerungswachstums in Oberhausen aufgestellt. Ziel war es, einen neuen Stadtteil in Königshardt
56 mit Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstrukturen zu schaffen. In Teilbereichen wurden die Planungen
57 umgesetzt. Andere Teilbereiche, wie der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans,
58 wurden nicht weiter genutzt. Dies ist sicherlich mit der Abnahme der Bevölkerungszahl, die auch den
59 aktuellen Prognosen zufolge weiter fortschreiten wird, zu erklären.

60

61 Die Aufstellung des Bebauungsplans soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnbaubedarfe die
62 Entwicklung einer Wohnbebauung im Geltungsbereich sowie deren Einbindung in das landschaftliche
63 Umfeld und der vorhandenen Bebauung neu strukturieren.

64

65 **3. Hauptplanungsziele**

66

67 Mit dem Bebauungsplan Nr. 739 – Matzenbergstraße - werden im Wesentlichen folgende
68 Hauptplanungsziele verfolgt:

- 69 • Festsetzung von Wohngebieten,
- 70 • Einbindung einer geplanten Bebauung in das landschaftliche Umfeld unter besonderer
- 71 Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes „Alsbachtal und Volkspark Sterkrade“,
- 72 • Einbindung einer geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld entlang der Matzenbergstraße,
- 73 • Sicherung der Erschließung.

74

75 **4. Verfahrensablauf**

76

77 Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 739 stellt sich wie folgt dar:

78

- 79 • Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines
- 80 Bebauungsplans;
- 81
- 82 • Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 83
- 84 • 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
- 85 BauGB;
- 86
- 87 • Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.3 der
- 88 „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der
- 89 Stadt Oberhausen (14tägige Auslage mit Bürgerversammlung);
- 90
- 91 • Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß
- 92 § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 93
- 94 • 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
- 95 BauGB;
- 96
- 97 • Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

98

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2688-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 99 • Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
100
101 • Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.
102

103 **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**
104

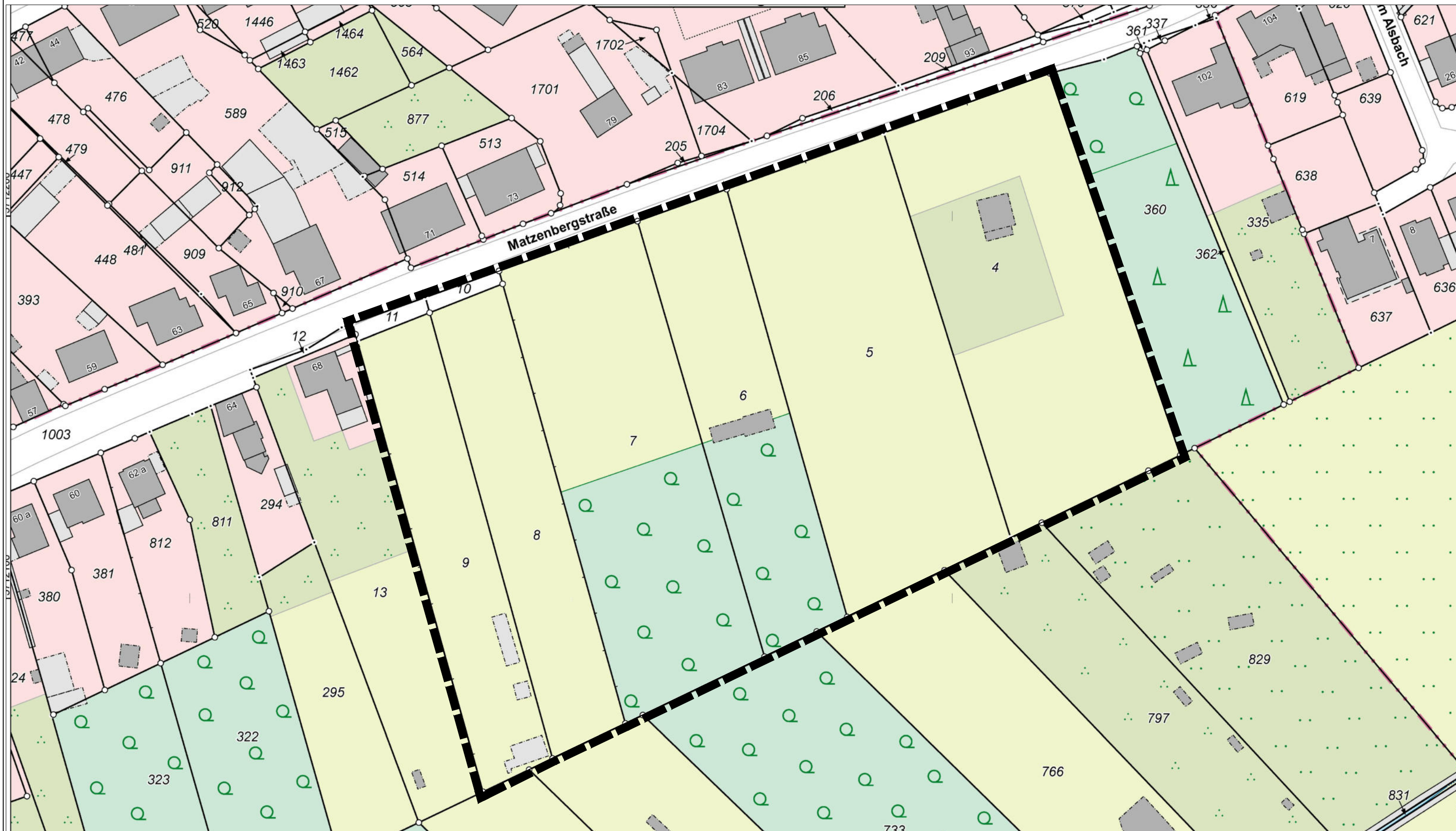
- 105 • § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
106
107 • § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
108
109
110
111

112 **Anlage**
113

114 Übersichtsskizze Bebauungsplan Nr. 739 vom 29.05.2017
115

Bebauungsplan Nr. 739

- Matzenbergstraße -



Angefertigt: Oberhausen, 29.05.2017

Bereich 5-1

Regional-, Stadt- und Quartiersplanung



Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0271-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
21.01.2021	Bezirksvertretung Sterkrade	A	AV K Z		
26.01.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 748 - Neukölner Straße -

Aufstellungsbeschluss

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB))

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 16.12.2020 (s. Anlage 1) abgegrenzte und in der Begründung zu diesem Beschluss unter Punkt 1. beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 748 - Neukölner Straße -);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 18.12.2020	Güldenzipf Datum 21.12.2020	Schranz Datum 23.12.2020			
* 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/17/0271-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 748 liegt an der Neukölner Straße (zwischen den Hausnummern 137 und 159) in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 12. Es wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Neukölner Straße (L 397), südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 311; 23,5 m entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 24; abknickend entlang einer Parallelen von 23,5 m zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 311 bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 309; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 24 und 311.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich auch aus der Abbildung in Anlage 1 zu dieser Vorlage.

2. Planungsanlass

Im Rahmen der jährlich zu erstellenden Bedarfskalkulation zur Ermittlung der vorzuhaltenden Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen ergibt sich für den Oberhausener Norden der Bedarf einer weiteren 6-gruppigen Kindertageseinrichtung. Bei der Überprüfung möglicher Standorte fiel die Wahl auf den Teilbereich einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Neukölner Straße. Durch die Lage in direkter Umgebung zu diversen Wohnbaugebieten bietet sich die Fläche für den Neubau einer Kindertageseinrichtung an.

Da die Fläche zukünftig für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt wird, sollen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 748 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 748 gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 516 - Am Sandhügel - aus dem Jahre 2004. Dieser setzt für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 748 ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Weiterhin war zur damaligen Zeit eine Zeilenbebauung geplant, die über entsprechende Baugrenzen festgesetzt wurde. Ebenfalls sind für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 748 Flächen für Garagen festgesetzt.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 516 konnten in den letzten Jahren nicht umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen soll der Bebauungsplan Nr. 516 durch den Bebauungsplan Nr. 748 überplant werden. Dies ist auch erforderlich, da die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 748 nicht auf Grundlage der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 516 realisiert werden können.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0271-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet die Maßnahme 13.1. Die Maßnahme 13.1 identifiziert die Fläche dabei als Wohnbaupotenzial.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 748 - Neukölner Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf - Kindertageseinrichtung -;
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Schon mit dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 516 (Änderung aus dem Jahre 2004) war der überplante Bereich für eine zeilenförmige Wohnbebauung vorgesehen. Des Weiteren grenzen südlich und nördlich des Plangebiets weitere bestehende Baukörper an, so dass von einer Maßnahme der Innenentwicklung ausgegangen werden kann. Hierfür sprechen ebenfalls die geltenden Darstellungen in RFNP und STEK2020.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der überplanten Grundstücksfläche rund 4800 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen oder
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0271-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 BauGB)) zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 748 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar ist.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 748 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- 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 ohne Bürgerversammlung) mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung 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 mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0271-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

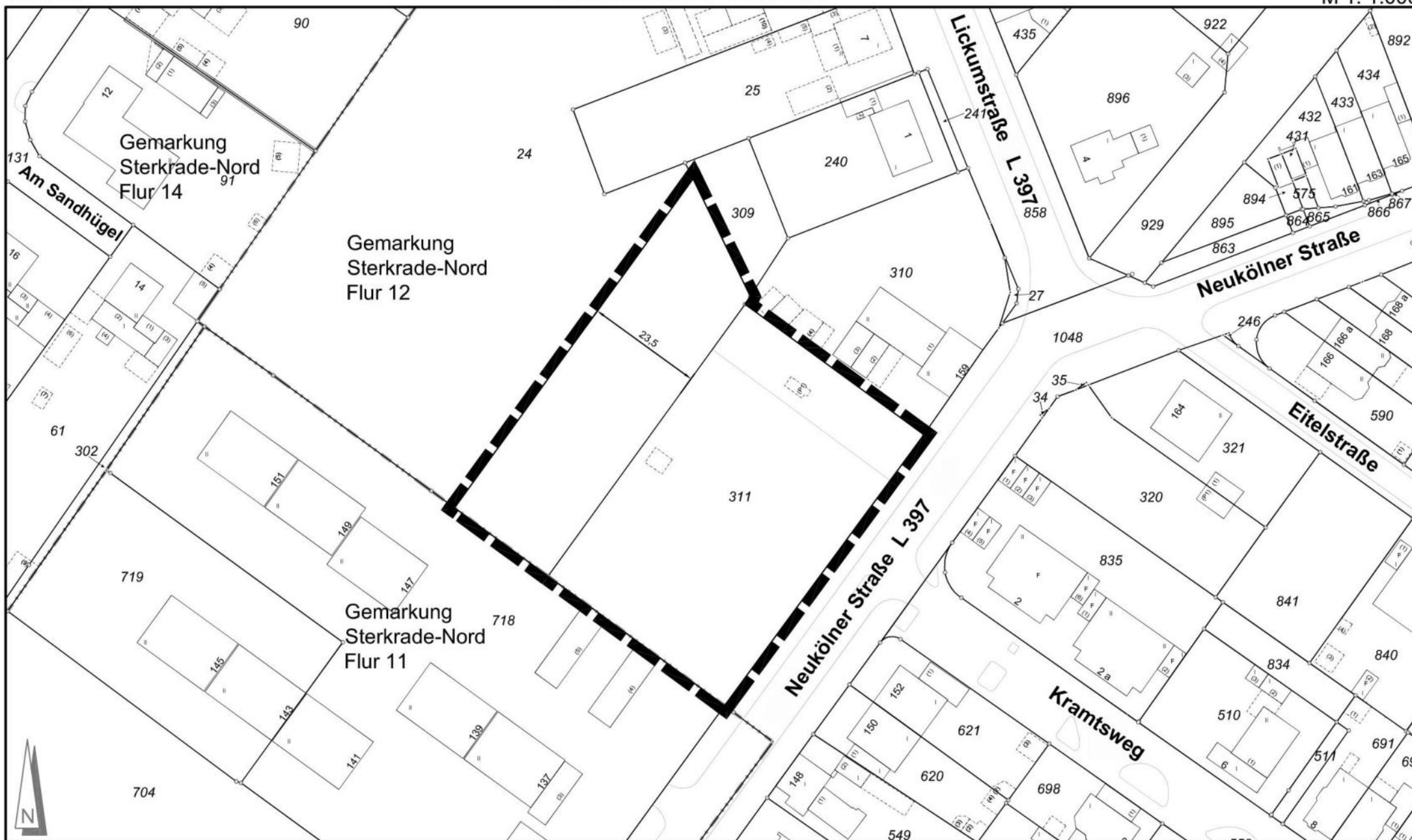
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 748

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 748 - Neukölner Straße -

M 1: 1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.11.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
09.11.2018	Planungsausschuss	V			
19.11.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

- Seniorenresidenz Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forsthofstraße)

Einleitender Beschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) dem Antrag des Vorhabenträgers vom 02.10.2018 stattzugeben und ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 02.10.2018 umrandete sowie unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet einzuleiten (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32);

Gesetzliche Grundlage: § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 12.10.2018	Terhart Datum 15.10.2018	Lauxen Datum 15.10.2018	Schranz Datum 24.10.2018
* 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/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, nördlich der Weseler Straße zwischen der Jägerstraße und der Forsthofstraße. Es umfasst in Gänze die Flurstücke Nr. 136, 348, 349, 352 und 665.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 - Seniorenresidenz Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forsthofstraße) - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das derzeit mindergenutzte Areal an der Weseler Straße 136-142 im Sinne der Innenentwicklung einer neuen, angepassten und gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen. Als solche Nutzung sind die Entwicklung eines Alten- und Pflegeheims mit ca. 80 Einzelzimmern inkl. Quartierscafé sowie die Errichtung ergänzender Wohnbebauung vorgesehen.

Ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers, der „Seniorenpark Oberhausen GmbH“, ein Unternehmen der Lindhorst Gruppe, vom 02.10.2018 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt vor (Anlage 2 zu dieser Vorlage). Hierin erklärt der Antragsteller auch, dass er i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer im weiteren Planverfahren noch festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben umzusetzen.

3. Bestandssituation und städtebauliches Konzept

Das Areal an der Weseler Straße 136-142 wurde vormals durch einen Kfz-Handel mit ergänzenden Ausstellungsflächen im rückwärtigen Bereich genutzt. Nachdem der Kfz-Handel aufgegeben und der ehemalige Ausstellungsraum an der Weseler Straße zurückgebaut wurde, konnte die Fläche bislang keiner planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähigen neuen Nutzung zugeführt werden. Aktuell befinden sich innerhalb des Plangebiets ein Wohngebäude (Weseler Straße 142) mit diversen Garagen im rückwärtigen Bereich, eine kleinere private Grünfläche sowie eine vollversiegelte Fläche des ehemaligen Kfz-Handels, die derzeit insbesondere im Hinterland als Abstellfläche für Wohnwagen und sonstige Fahrzeuge genutzt wird. Im Sinne einer langfristig angestrebten städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen Mindernutzung dieses Areals planerischer Handlungsbedarf.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Antragsteller beabsichtigt innerhalb des Plangebiets ein Alten- und Pflegeheim sowie ein Wohngebäude mit 8-11 Wohnungen zu realisieren. Diese soll auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen (Flurstücke Nr. 136, 348, 349 und 352 in Gänze und östlicher Teil des Flurstücks Nr. 665) entwickelt werden. Die westlich angrenzenden Flächen (nordwestlicher Teil des Flurstücks Nr. 665) sollen im Zuge des Planverfahrens ebenfalls neugeordnet werden. Hier sind - unter Bestandssicherung und städtebaulicher Integration des bestehenden Wohngebäudes Weseler Straße 142 - nach derzeitigem Entwurfsstand zwei zusätzliche Wohngebäude im hinteren Flurstücksbereich vorgesehen, die von der Weseler Straße aus erschlossen werden sollen. Diese Entwicklungen auf dem Flurstück Nr. 665 sollen allerdings nicht durch den Antragsteller realisiert werden. Sie werden damit nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB und sind auch nicht Gegenstand des o.a. Antrags vom 22.08.2018. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können allerdings einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen werden, soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und die Gemeinde hierfür die erforderlichen planerischen Festsetzungen trifft.

4. Einordnung der Planung in den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020)

Ein erstes städtebauliches Vorkonzept der geplanten Entwicklung, das als Entwurfsgrundlage im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens geprüft und gegebenenfalls angepasst werden soll, liegt bereits vor (Anlage 3).

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

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle die Darstellung Wohnbaufläche.

5. Städtebauliche Erforderlichkeit

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 vorhabenbezogene 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.

6. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 - Seniorenresidenz Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forstthofstraße) - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Wiedernutzbarmachung insbesondere einer brachgefallenen Gewerbefläche für eine angepasste und gebietsverträgliche städtebauliche Entwicklung,
- Planungsrechtliche Festsetzung eines Alten- und Pflegeheims sowie eines ergänzenden Wohngebäudes,

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Einbeziehung von benachbarten Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und planungsrechtliche Festsetzung eines Wohngebietes nach der Baunutzungsverordnung für diesen Bereich,
- Planungsrechtliche Regelung von erforderlichen Erschließungsanlagen,
- Prüfung und ggf. Regelung von planungsrechtlichen Ausgleichserfordernissen.

7. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Beschlusses;
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieser Entwürfe;
- 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;
- Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

8. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

162

163 **Anlagen**

164

165 Anlage 1: Übersichtsskizze zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 - Seniorenresidenz
166 Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forsthofstraße) -

167

168 Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers vom 02.10.2018

169

170 Anlage 3: Städtebauliches Vorkonzept vom 28.09.2018

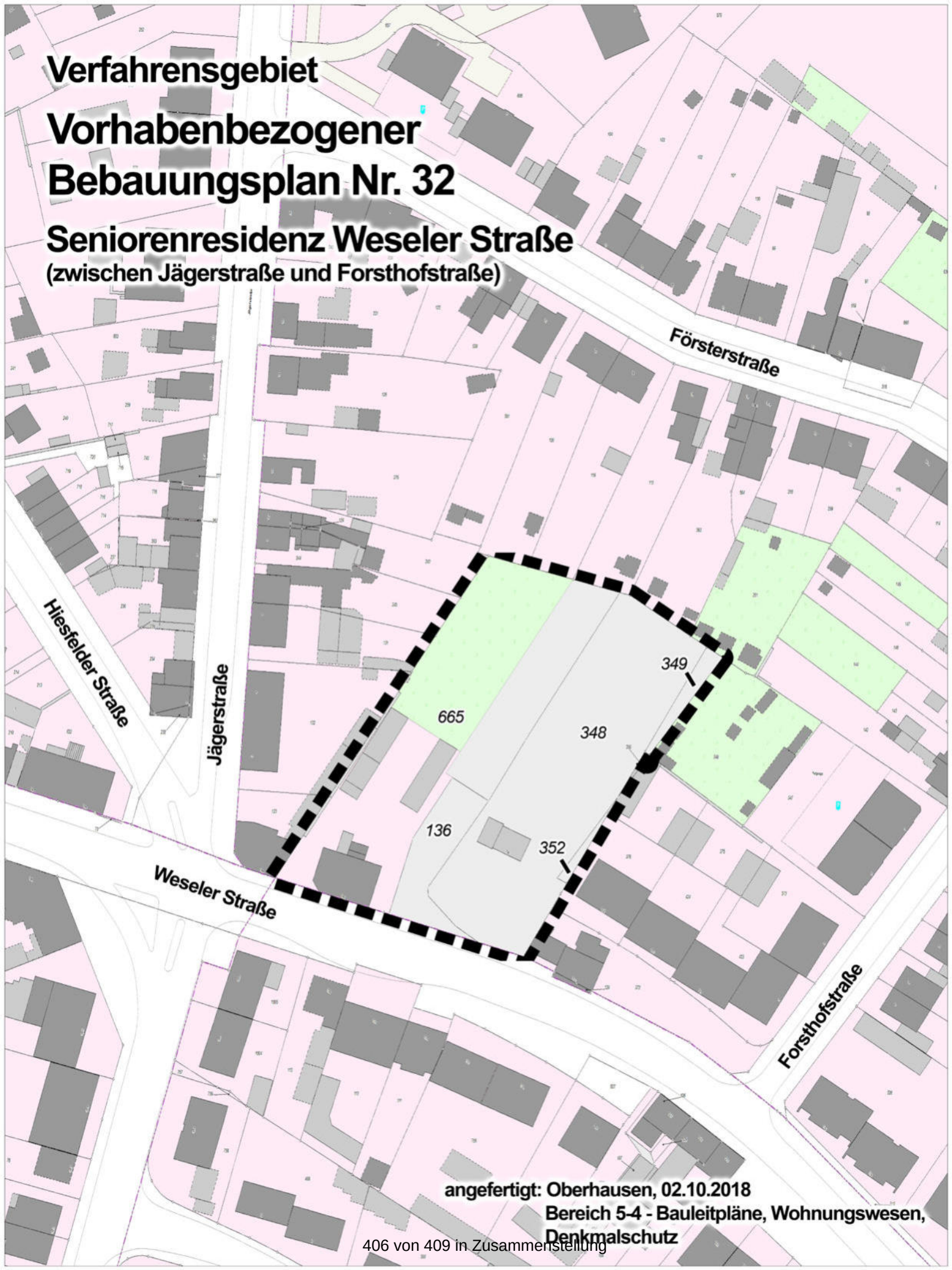
171

172

Verfahrensgebiet

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

Seniorenresidenz Weseler Straße
(zwischen Jägerstraße und Forsthoferstraße)



angefertigt: Oberhausen, 02.10.2018

Bereich 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen,
Denkmalschutz

Seniorenpark Oberhausen GmbH •
Postfach 12 47 • 29305 Winsen (Aller)

Schmalhorn 13 | 29308 Winsen (Aller)
Tel.: +49 5143 9810 0
Fax: +49 5143 9810 60
E-Mail: post@lindhorst-gruppe.de

Stadt Oberhausen
Frau Sabine Lauxen
Dezernat 5 / Umwelt, Gesundheit, ökologische
Stadtentwicklung & -planung
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

www.lindhorst-gruppe.de

Winsen (Aller), den 02.10.2018 /kst

BV: Neubau eines Alten- und Pflegeheims in der Weseler Straße 136, 140 und 142 in 46149 Oberhausen

Hier: Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs.2 BauGB in Oberhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Lauxen,

wir sind ein seit vier Generationen bestehendes mittelständisches Familienunternehmen. Bereits seit einigen Jahren konzentrieren wir uns – neben den Geschäftszweigen Landwirtschaft und Immobilien – auf den Bau von Alten- und Pflegeheimen und den Betrieb dieser Einrichtungen.

Seit Juni 2018 sind wir durch den Abschluss des notariellen Kaufvertrages über ein Grundstück in der Weseler Straße 132 und 140 Flur in Oberhausen, Flur 28, Flurstücke 136, 348, 349, 352 sowie einer Teilfläche auf dem Flurstück 665 mit einer Größe von ca. 4620,00 m² Verfügungsberechtigt. Als Nachweis hierfür haben wir Ihnen die grundbuchrechtliche Eintragung der Auflassungsvormerkung als Anlage zu diesem Schreiben beigelegt.

Auf dem Grundstück beabsichtigen wir nach Abbruch des vorhandenen Büro- und Werkstattgebäudes einen Neubau eines Alten- und Pflegeheimes mit 80 Einzelzimmern und einer Stadtvilla mit 8-11 Wohnungen. Daher beantragen wir hiermit auf Grundlage des § 12 BauGB die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das bauliche Konzept der Vorhabenplanung wurde bereits im Planungsamt von Herrn Kalkmann vom Büro K25 vorbesprochen. Als Stadtplaner für das Bebauungsplanverfahren wurde das Büro atelier stadt haus, Herr Del Vecchio beauftragt.

Geschäftsführer: Alexander Lindhorst
Amtsgericht Lüneburg – HRB-Nr.207533
Steuer-Nr.: 17/210/30694
Sparkasse Hannover
IBAN: DE12 2505 0180 0910 4063 83, BIC: SPKHDE33HAN

Ein Unternehmen der



LINDHORST GRUPPE

Als familiengeführter Betreiber von Seniorenresidenzen ist unsere Unternehmensgruppe willens und in der Lage, alle erforderlichen Planungen, Gutachten, etc. auf eigene Kosten für das Bebauungsverfahren der Stadt Oberhausen zur Verfügung zu stellen, die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verträge mit der Stadt abzuschließen und das Vorhaben nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einer festzulegenden Frist umzusetzen. Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen.

Bei Erfordernis können Unterlagen zur wirtschaftlichen Situation unseres Unternehmens zur Verfügung gestellt werden.

Wir bitten Sie, unseren Antrag in der nächstmöglichen Sitzung den zuständigen Gremien der Stadt Oberhausen zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Bemühungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Seniorenpark Oberhausen GmbH



Alexander Lindhorst
Geschäftsführer

Anlage: Kopie Auflassungsvormerkung

Stadt Oberhausen - VBB "Seniorenresidenz Weseler Straße"

Städtebauliches Vorkonzept

Legende

-  Gebäude
-  Stellplätze
-  Zufahrten / -wege
-  private Freiflächen
-  Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
-  Räumlicher Geltungsbereich des VEP

Bauherr:
Seniorenpark Oberhausen GmbH
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)



Architekt:
K25 Projektgemeinschaft
Brinkmann + Kalkmann
Kirchstrasse 25
31126 Bodenburg

K'25

Bebauungsplan:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Ammerstraße 75
45130 Essen
Tel.: 02 01 / 860 70 0
Fax: 02 01 / 860 70 50
mailto:info@ash-planung.de
www.ash-planung.de

Maßstab 1:500
Planungsstand: 28.09.2018

