Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1784-01	Termin 13.02.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
31.01.2012	Bezirksvertretung Osterfeld	A		
07.02.2012	Planungsausschuss	V		
13.02.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 676
- Baustraße / Freiligrathstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 22.11.2011 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 676);

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung 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 Darle□gung der Planung ohne Bürgerversammlung);

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat be□schlossenen „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 15.12.2011	Klunk 15.12.2011	Datum	Wehling 21.12.2011

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und umfasst die Flurstücke Nr. 517 (tlw.), 680, 681, 682, 683, 688 (tlw.), 727 und 728.

Es wird wie folgt umgrenzt:

Östliche und nordöstliche Seite der ausgebauten Rheinischen Straße; östliche Seite der Freiligrathstraße und nördliche Seite der Baustraße.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebietes ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 676 - Baustraße / Freiligrathstraße - wird das Ziel der Entwicklung einer stadtnahen, attraktiven Wohnbebauung verfolgt. Aufgrund der Lage des Gebietes unmittelbar westlich der Innenstand Osterfelds ist einerseits eine her□vorragende Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gegeben und an□dererseits trägt eine wohnbauliche Entwicklung des Bereichs wesentlich zur Stärkung des Nebenzentrums Osterfeld bei.

Die geplante Wohnbebauung soll sich in die umgebenden Strukturen bzgl. ihrer städtebau□lichen Gestaltung einfügen bzw. diese fortführen. Ferner sollen attraktive Wegeverbin□dungen (West-Ost) sowie Grün- und Spielflächen geschaffen werden.

Das südliche Plangebiet war mit Wohngebäuden einfachster Bauweise aus den 50er Jah□ren bebaut. Dieser Zustand wurde im nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148 vom 29.06.1981 nachvollzogen. Dieser sieht ferner im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine private Grünfläche für Kleingärten vor. Südlich davon verläuft in Ost-/Westrichtung eine öffentliche Wegeverbindung. Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 676 ist ein allgemeines Wohn□gebiet und im südöstlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Die Gebäude aus den 50er Jahren wurden abgerissen. Das Gelände ist zwischenzeitlich brach gefallen.

Zur wohnbaulichen Entwicklung der Gesamtfläche wurde dann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19, der am 02.05.2006 Rechtskraft erhielt, aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 setzt im Wesentlichen allgemeines Wohngebiet fest. Darüber hinaus trifft er Reglungen zum Maß der baulichen Nutzung. Außerdem weist er zur Sicherung der Erschließungs- und Wegeflächen entsprechende Verkehrsflächen sowie Grünflächen aus.

Da aber der Vorhabenträger das Vorhaben nicht realisiert hat, konnte lediglich der Bau eines Kindergartens (durch einen anderen Investor) verwirklicht werden. Die Stadt Oberhausen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauGB nun gehalten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, da er nicht innerhalb der seinerzeit im Durchführungsvertrag festgelegten Frist realisiert werden konnte.

Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 würde automatisch wieder der Bebauungsplan Nr. 148 vom 29.06.1981 in Kraft treten. Da die Inhalte bzw. Konzeption dieses Bebauungsplans (s. o.) weder mit den aktuell vorhandenen Nutzungen noch mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich übereinstimmen, soll auch dieser Bebauungsplan teilweise aufgehoben werden. Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 148 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 erfolgen jeweils in separaten, zeitgleich durchzuführenden Verfahren. Siehe dazu auch in gleicher Sitzung vorliegende Drucksachen Nr. B/15/1780-01 und B/15/1783-01.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 werden im Wesentlichen bei der derzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 676 weiter verfolgt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 676 werden nunmehr jedoch die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Fläche unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger zu entwickeln bzw. zu bebauen. Unter anderem die Erschließung des Gebietes wird im Weiteren über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 676 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Schaffung einer dem Standort angepassten Wohnbaustruktur, die auch die Möglichkeit der Integration nicht störender Dienstleistungen bietet;
- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Kindergartens;
- Planungsrechtliche Sicherung und Ausbau einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußwegeverbindung;
- Festsetzung von Erschließungsflächen;
- Festsetzung der erhaltenswerten Grünstrukturen;
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 676 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 Bauleit□planung“ der Stadt Oberhausen (14tägige Auslage ohne Bürgerversammlung);

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Ra□tes 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

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderun□gen

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 676