Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2189-01	Termin 19.11.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
08.11.2012	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
13.11.2012	Planungsausschuss	V		
19.11.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße -
Beschluss zur Vergrößerung des Plangebiets und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt, das Verfahrensgebiet zu vergrößern, wie unter Punkt II der Begründung beschrieben;

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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).**

2. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 648 - Matzenbergstraße - vom 15.10.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

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 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 24.10.2012	Klunk 24.10.2012	Tsalastras 26.10.2012	Wehling 25.10.2012

* 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 [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2189-01	Termin 19.11.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 648 - Matzenbergstraße - vom 12.07.2010 (Drucksache Nr. B/15/0555-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Initiators der Planung erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan enthalten sein.

Die Kosten zur Unterhaltung der Verkehrsflächen betragen ca. 1500,-- €/Jahr. Hierbei handelt es sich um geschätzte Kosten, die erst im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Verwirklichung der Maßnahme konkretisiert werden können.

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 12.07.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 648 - Matzenbergstraße - beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 02.08.2010.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 648 - Matzenbergstraße -

- in der Zeit vom 22.11.2011 – 06.12.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 30.11.2011 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.11.2011 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 648 eingegangen:

A. Träger öffentlicher Belange

1. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55

40018 Düsseldorf

2. RAG Aktiengesellschaft
Postfach

44620 Herne

3. Bezirksregierung Arnsberg
Postfach

44025 Dortmund

B. Private

1. Bürgerversammlung am 30.11.2011 im
Gemeindesaal St. Barbara
Hartmannstraße 83a

46147 Oberhausen

Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu entnehmen.

II. Vergrößerung des Plangebiets und Lage im Stadtbereich

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich herausgestellt, dass die nördlich an das ursprüngliche Plangebiet grenzenden Flächen bis zur Pfälzer Straße nicht mehr für die bisherige gewerbliche Nutzung benötigt werden. Der hier bisher ansässige Tischlereibetrieb hat als Mieter die Räumlichkeiten verlassen und im Stadtgebiet einen geeigneteren Standort gefunden. Der Eigentümer der Flächen ist an einer weiteren gewerblichen Nutzung der Flächen auch nicht mehr interessiert. Ebenso ist es die Absicht des östlich hieran anschließenden Grundstückseigentümers seine rückwärtigen Grundstücksflächen zu entwickeln. Beide Eigentümer streben im Zuge der Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls die Entwicklung neuer Wohnbauflächen an.

Einer Entwicklung der Flächen, bestehend aus den Flurstücken Nr. 703, 1644, 1645, 1647 und 854 und 635, für eine ergänzenden Wohnnutzung, kann grundsätzlich entsprochen werden.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 4, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 679; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1047, 541 und 542; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 542, 541, 594, 645, 703 und 1647; südliche Seite der Pfälzer Straße; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 635, 703 und 645; nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 541 und 540; nordwestliche Seite der Matzenbergstraße.

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

Zu I. A.1. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55

40018 Düsseldorf

Nach Auffassung der Handwerkskammer Düsseldorf wird mit der jetzt vorliegenden Bauleitplanung eine Entwicklung fortgeführt, die den über Jahrzehnte gewachsenen Gewerbebereich Matzenbergstraße / Pfälzer Straße räumlich weiter reduziert und damit die langfristige Perspektive des Standorts für das Gewerbe gefährdet.

Die Handwerkskammer Düsseldorf bedauert diese Entwicklung, weil gerade das Handwerk auf verbrauchernahe Standorte angewiesen ist, die mit den in der Regel peripheren Standorten neuer Gewerbegebiete nicht gegeben sind.

Ungeachtet dessen sieht der Planentwurf eine Standortsicherung der in der Nachbarschaft verbleibenden Betriebe gegenüber der jetzt zusätzlich heranrückenden Wohnbebauung vor. Die Ergebnisse der Immissionsgutachten sind sowohl in die Festsetzungen als auch in die Planbegründung eingeflossen. Um die Verträglichkeit der künftig benachbarten Nutzungen sicherzustellen, wird es in einem Fall ergänzend eines öffentlich-rechtlichen Vertrages bedürfen. Trotz dieser Maßnahmen bleibt die unmittelbare Nähe von störendem Gewerbe und störempfindlichem Wohnen unbefriedigend, es mangelt mithin an räumlicher Distanz zwischen beiden einander ausschließenden Nutzungen. Die an zwei Grundstücksseiten notwendige Lärmschutzwand ist in diesem Zusammenhang ihrer Meinung nach leider kein Zeugnis gelungenen Städtebaus.

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Grundstück Matzenbergstraße 141 trägt sie erhebliche Bedenken vor. Das Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines überdurchschnittlich großen, alteingesessenen Dachdeckerbetriebes. Sowohl die Gewerbebauten als auch die Hoffläche stehen in Sichtkontakt zu dem genannten Wohnhaus.

Das Lärmgutachten hat diese Situation ihrer Überzeugung nach bislang nicht berücksichtigt, weil der bis heute rechtsverbindliche Bebauungsplan für die genannte Adresse ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Der Planentwurf sieht allerdings jetzt ein allgemeines Wohngebiet vor, ohne dass zum Handwerksbetrieb hin irgendwelche baulichen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden. Das Lärmgutachten hat dagegen gezeigt, dass der Betrieb stört und ein allgemeines Wohngebiet in seiner unmittelbaren Nachbarschaft nur mit erheblichen baulichen und sonstigen Maßnahmen möglich ist.

Im Rahmen eines Ortstermins hat der betroffene Betriebsinhaber über einen bereits eingereichten Bauantrag zur Aufstockung seiner betrieblichen Aufbauten an der südwestlichen Grundstücksgrenze informiert. Außerdem läge bereits eine positive Bauvoranfrage vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung bezieht sich auf Flächen die überwiegend brach liegen und von den nicht mehr genutzten gewerblichen Anlagen und Gebäuden freigeräumt sind.

Der Grund für die Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Fahrzeugbaubetriebes war die beschränkte Erweiterungsmöglichkeit an dem Standort Matzenbergstraße und die beengte Situation auf dem Firmengrundstück. Die Verlagerung an einen anderen Standort ermöglicht die Verbesserung der betrieblichen Abläufe.

Seit kurzer Zeit haben sich weitere Firmen zu einer Verlagerung entschieden, da die betriebliche Situation an diesem Standort unbefriedigend eingeschätzt und an dem bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gesehen wurde. Von daher liegen die Flächen für diese Firmengrundstücke ebenfalls brach. Die Beseitigung der Hallen und sonstigen Nebengebäuden hat noch nicht stattgefunden. Eine erneute gewerbliche Verwertung der gesamten Flächen wird von den Eigentümern nicht mehr angestrebt. Stattdessen wird die Entwicklung als Wohnbaufläche favorisiert.

Die übrigen Gewerbebereiche an der Pfälzer Straße / Matzenbergstraße sollen trotz der beabsichtigten Wohnungsflächenentwicklung unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten erhalten bleiben. Diese Gebiete sind über die Bebauungspläne Nr. 56, 159, 327, 358 und 463 gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 648 berücksichtigt die bestehende Situation mit dem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen. Mit der beabsichtigten Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten ist die Realisierung wohnergänzender Nutzungen z. B. zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar. Für das Gesamtgebiet entzerrt sich die ursprüngliche Situation, die auch durch Belastungen und Konflikte zwischen den Nutzungen geprägt war.

Mit der Aufgabe der Tischlerei verbessert sich die bisherige Situation, da die von dem Betrieb ausgehenden Belastungen (Lärm und Geruch) wegfallen sind. Für die Planung führt der Wegzug des Betriebes zu einer deutlichen Verbesserung der notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz. Konkret ist nun die 6 m hohe Lärmschutzwand, die teils durch die Rückwand der Gewerbehalle bereits existierte nicht mehr notwendig. Mit der Überplanung der Gewerbehallen kann nun ein Konzept umgesetzt werden, das in diesem Bereich ohne aktive Schallschutzmaßnahmen auskommt und nicht durch die bestehenden Hallen in einer räumlich beengten Situation realisiert werden muss.

Weiterhin existiert in direkter Nachbarschaft östlich des geplanten Wohngebietes ein Dachdeckerbebetrieb, dessen Emissionen auf die geplante und bestehende Wohnbebauung ausstrahlen. Mit Realisierung der geplanten Aufstockung eines grenzständigen Gebäudeteils zur Generierung von Lagerflächen verbessert sich die Situation für die angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans, so dass hier unter Beachtung der besonderen Situation einer bestehenden Gemengelage die Immissionswerte eingehalten werden können. Die ursprünglich notwendige Lärmschutzwand, die die geplante Wohnbebauung schützen sollte, ist nun nicht mehr notwendig.

Da es sich um eine Gemengelage handelt, kann bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ein höherer hinzunehmender Immissionsrichtwert als Zwischenwert von WA und MI-Werten zugrunde gelegt werden. Das Lärmgutachten des Büros afi Arno Flörke führt hierzu aus:

„[…] Die höchsten Beurteilungspegel von 58,3 dB(A) sind bei einer Einstufung als allg. Wohngebiet im Dachgeschoss zu erwarten. Als Zwischenwert könnten sich hier 59 dB(A) ergeben. Mit dieser Beurteilung als Gemengelage würde dann auch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet möglich sein.

An allen anderen Fassaden werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten."

Insgesamt kann daher von einer verbesserten Situation für die bestehende und geplante Wohnbebauung ausgegangen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes daher folgende textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) zu versehen Die Lüftungseinrichtungen dürfen das Bauschalldämm-Maß der Fassade von mind. 35 dB im geöffneten Zustand nicht verschlechtern.

- An den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit **xxx** markierten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Fassade zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen im 2. Obergeschoss ausgeschlossen.

Die Umsetzung der folgenden baulichen Schallschutzmaßnahmen muss in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert werden:

- Aufgabe der Nutzung als Tischlerei auf dem Grundstück Pfälzer Straße 66 a.

- Umsetzung des geplanten Dachausbaus des Dachdeckerbetriebes mit einer Höhe von 6,50 m über Grund an der Südostseite seines Grundstücks.

Zu I. A.2. RAG Aktiengesellschaft
Postfach

44620 Herne

Zu dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans werden seitens der RAG keine Bedenken vorgebracht.

Sie regt an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebiets in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat sie keine Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB eine Kennzeichnung aufgenommen worden, dass es sich im Geltungsbereich um Flächen handelt, die in der Vergangenheit im Einwirkungsbereich bergbaulicher Tätigkeiten lagen.

Zu I. A.3. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach

44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist darauf, dass die Bebauungsplanfläche über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Franz Haniel" liegt. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Ferner liegt die Fläche über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld ,,Haniel - Gas".

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich und zu den bergbaulichen Verhältnissen empfiehlt sie, auch die o. g. RAG Aktiengesellschaft an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Bergwerksfeldeigentümerin hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden stattgefunden. Von dort ist eine separate Stellungnahme eingegangen (siehe zu Pkt. I. A 2).

Zu I. B.1. Bürgerversammlung am 30.11.2011 im
Gemeindesaal St. Barbara
Hartmannstraße 83a

46147 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

1. Bedenken gegen die geplante Bebauung aufgrund zu hoher Immissionsbelastungen durch Lärm und Geruch;

2. Einschränkungen für die verbleibenden gewerblichen Betriebe;

3. Vorgesehene Regelungen zur Gestaltung der Bebauung und Festsetzung im Bebauungsplan;

4. Umgang mit der Grünfläche südlich des Plangebietes.

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift über die Bürgerversammlung (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

IV. Planungsanlass und -ziele

Das Betriebsgelände der Firma für Fahrzeugbau an der Matzenbergstraße wurde für den weiteren Betriebsablauf der Firma nicht mehr benötigt, da die Firma ihren Betrieb innerhalb Oberhausens an einen anderen Standort verlagert hat. Gleiches gilt für die Tischlerei und den Fliesenfachbetrieb an der Pfälzer Straße.

Eine gewerbliche Nachnutzung wird an dieser Stelle aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nicht mehr angestrebt. Vielmehr sollen für das Plangebiet nun in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Das Planungsziel, Wohnbaugebiete an dieser Stelle zu entwickeln, wurde bereits mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 366 verfolgt, dessen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1993 datierte. Dieser Beschluss wurde mit dem neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 648 am 12.07.2010 aufgehoben.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Die Umsetzung des Bebauungsplanes trägt somit dazu dabei, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Freiflächenverbrauch zu verringern.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Allgemeines Wohngebiet aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden:

Durch den beim Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Maßstab von 1:50.000 ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung innerhalb des Siedlungsraumes auch abweichende Entwicklungsmöglichkeiten unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5 ha, wenn Funktion und Wertigkeit der bestehen bleibenden Baufläche gewahrt bleiben und die Anforderungen des Immissionsschutzes bzw. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme dem nicht entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche in der Randlage eines größeren Gewerbeflächenzusammenhanges als abweichende Konkretisierung anzusehen.

Des Weiteren konkretisiert das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument an dieser Stelle bereits den RFNP und stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche sowie ein Gewerbegebiet dar.

In der Stadt Oberhausen besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 weiter ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich im Umfeld des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Die bestehende Wohnbebauung kann auf diese Weise sinnvoll ergänzt werden. Des Weiteren liegt das Nahversorgungszentrum Königshardt in einer Entfernung von etwa 600 m, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, Schule, Kindergarten) im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten,

- Regelung der Erschließungsnotwendigkeit,

- Sicherung der Verträglichkeit zwischen geplanter Wohnbebauung und benachbarten Nutzungen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Begründung (siehe Anlage 4) zu entnehmen.

V. Städtebauliches Konzept

Die geplante Bebauung soll sich in die umliegende Stadtstruktur einfügen. Aus diesem Grund ist vornehmlich die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes soll von der Matzenbergstraße über die ehemalige Betriebszufahrt erfolgen. Darüber hinaus wird durch das Bebauungsplanverfahren auch ein verträgliches Miteinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (nordöstlich des Plangebietes) sichergestellt.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 648 stellt sich wie folgt dar:

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

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungs-

- beschluss 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 öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße -.

Durch den Bebauungsplan sollen auf den Flächen ehemaliger gewerblicher Betriebe die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 27 Wohnbaugrundstücken im Einzeleigentum geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden von dem Initiator der Planung erstellt und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Oberhausen übergeben.

Zur Regelung der Umsetzung der Planinhalte wird zwischen dem Initiator der Planung und der Stadt Oberhausen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen 2 – 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. 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.