Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2514-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
24.01.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
29.01.2013	Planungsausschuss	V		
04.02.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 04.12.2012 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 690);

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	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 18.12.2012	Klunk 18.12.2012	Datum	Wehling 07.01.2013

* 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 befindet sich in der Gemarkung Sterkrade, Flur 19, und wird wie folgt umgrenzt:

Die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 628, 629, 998, 1168, 1124, 1229 und 1119; die süd- und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1119; die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1229; von dessen nördlichstem Grenzpunkt ca. 5 Meter entlang dessen Flurstücksgrenze in südwestliche Richtung; in nordwestlicher Richtung bis zu einem Punkt auf der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1176 etwa 10 Meter von dessen südlichstem Grenzpunkt in nordöstlicher Richtung gelegen; südöstlich entlang dessen Grenze; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 998; süd- und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 629 und die nordöstlichen und –westlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 628.

Das Plangebiet befindet sich in Sterkrade nördlich der Vestischen Straße, zwischen Tonderner Straße und Odenwaldstraße. Es umfasst somit den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 339 A - Vestische Straße / Odenwaldstraße - (Hausnummern 198 bis 214 an der Vestischen Straße; vgl. Plan in der Anlage).

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist entlang der Vestischen Straße durch gewerbliche Nutzungen und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Auffällig ist der erhebliche Leerstand der gewerblich genutzten Flächen.

Für das Verfahrensgebiet besteht zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 339 A - Vestische Straße / Odenwaldstraße -, so dass mögliche Bauvorhaben derzeit auf dieser Grundlage zu beurteilen sind. Der Bebauungsplan setzt im hier zu betrachtenden Bereich eine Mischgebietsnutzung (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Parallel zur Vestischen Straße ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine maximal 3-geschossige, im rückwärtigen Bereich eine 1-geschossige Bauweise zulässig. Textliche Festsetzungen zur Nutzungssteuerung innerhalb des Mischgebiets wurden nicht getroffen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Leerstände sowie der städtebaulichen Zielsetzung, diesen Bereich zukünftig verstärkt in Richtung einer Wohnnutzung zu entwickeln, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 660 - Vestische Straße / Baumberger Weg - (Bekanntmachung dieses Beschlusses am 15.02.2011 im Amtsblatt Nr. 4/2011 der Stadt Oberhausen) beschlossen.

Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob Einzelhandelsansiedlungen verträglich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen realisiert werden können. Ferner sollten Fragen der Verträglichkeit von möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen sowie von Werbeanlagen geprüft werden.

Nach Gesprächen mit dem Haupteigentümer ist die Entwicklung von Wohnbauflächen nicht mehr zu realisieren. Der Eigentümer ist an einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich seiner zurzeit leerstehenden Immobilie nicht interessiert und bevorzugt eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Einzelhandelsnutzung.

Daher kann das ursprüngliche Hauptplanungsziel (Festsetzung eines Wohngebiets) für diesen Bebauungsplan nicht weiterverfolgt werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2011 (Drucksache Nr. B/15/1086-01) ist deshalb aufzuheben.

Aus diesem Grunde ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich notwendig. Da die Entwicklung eines Wohngebiets nicht mehr zu realisieren ist, sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 339 A enthaltenen Festsetzungen (s. o.) aufgenommen werden und um entsprechende Aussagen zur Ansiedlung von Einzelhandel sowie der Verträglichkeit von möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen ergänzt werden.

Am 26.05.2008 hat der Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. In ihm werden die zentralen Versorgungsbereiche räumlich festgelegt sowie die Planungs- und Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche fixiert. Zur Realisierung dieser Planungsziele sowie zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche können an kritisch bewerteten Standorten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an diesen Standorten steuern. Das Plangebiet liegt im Freihaltebereich des Hauptzentrums Sterkrade, d.h. es wird empfohlen die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist im Freihaltebereich zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, wenn der zentrale Versorgungsbereich in seiner Nahversorgungsfunktion gefährdet erscheint bzw. einer weiteren Stärkung bedarf.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (bauleitplanerische Ebene des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerische Ebene des RFNP) dargestellt.

Im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen wird das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 339 A als Mischgebiet dargestellt.

Ferner ist zum Erhalt eines positiven Erscheinungsbildes im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu prüfen, ob es erforderlich ist, die Zulässigkeit von Werbeanlagen einzuschränken.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebiets;
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Bezug auf den Einzelhandel;
- Prüfung der Zulässigkeit von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen;
- Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 690 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.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

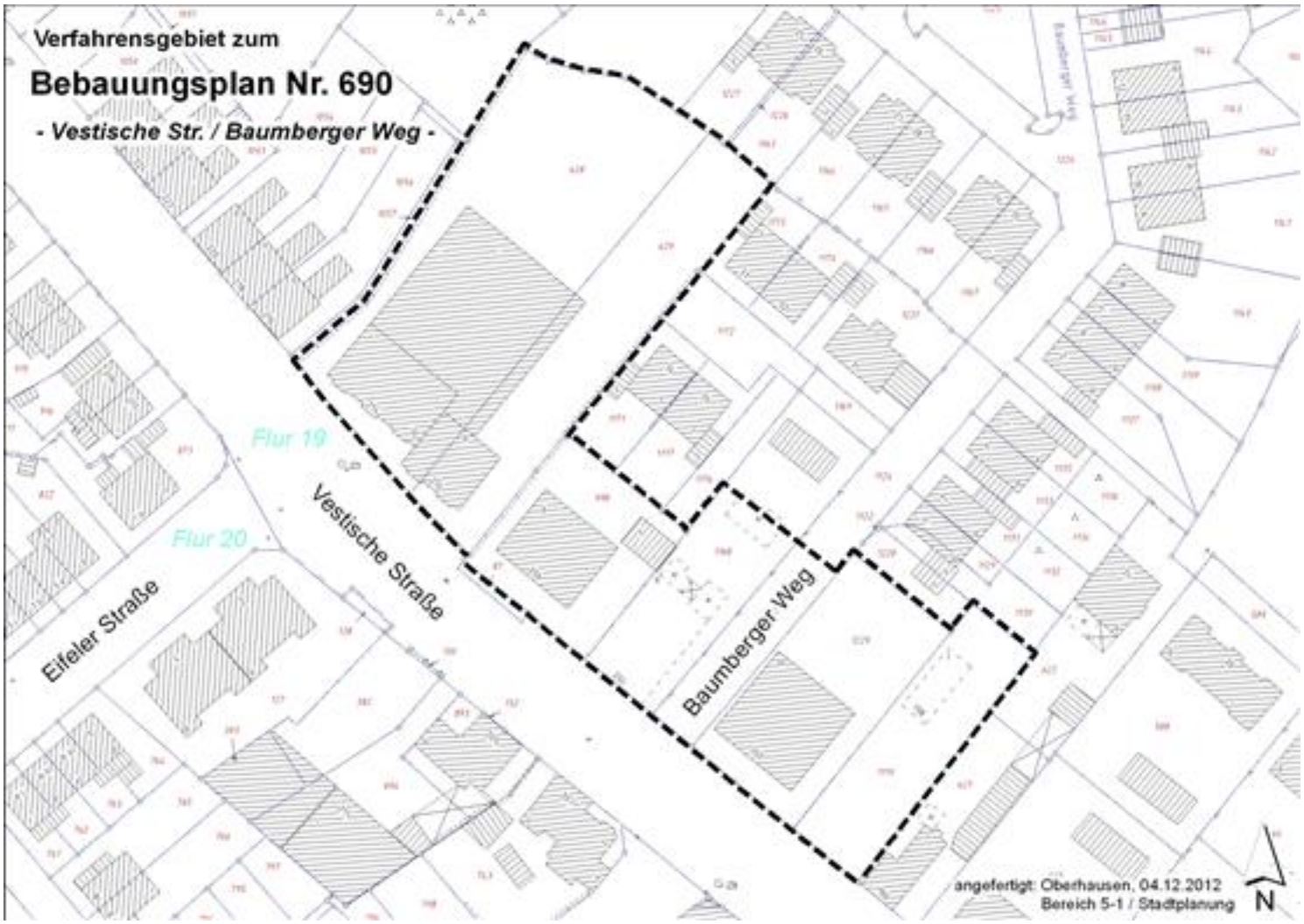
§ 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Drucksache Nr. B/15/1086-01 vom 07.02.2011


Verfahrensgebiet zum
Bebauungsplan Nr. 690
- Vestische Str. / Baumberger Weg -
Flur 19
Flur 20
Vestische Straße
Eifeler Straße
Baumberger Weg
angefertigt: Oberhausen, 04.12.2012
Bereich 5-1 / Stadtplanung
N

Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/1086-01**	**Termin** **07.02.2011**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
27.01.2011	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
01.02.2011	Planungsausschuss	V		
07.02.2011	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 660 - Vestische Straße/Baumberger Weg - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereiches 5-1 - Stadtplanung -, vom 13.01.2011 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 660);

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 14.01.2011**	**Klunk** **Datum 14.01.2011**	**Datum**	**Wehling** **Datum 17.01.2011**

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

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Vestischen Straße (Hausnummern 200-214) in der Gemarkung Sterkrade, Flur 19, und umfasst die Flurstücke Nr. 628, 629, 998, 1168, 1124 und 1229.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet entlang der Vestischen Straße ist durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen gekennzeichnet. Auffällig ist der erhebliche Leerstand der gewerblich genutzten Flächen.

Für das Verfahrensgebiet besteht zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 339 A – Vestische Straße / Odenwaldstraße –, so dass mögliche Bauvorhaben derzeit auf dieser Grundlage zu beurteilen sind. Der Bebauungsplan setzt im hier zu betrachtenden Bereich eine Mischgebietsnutzung (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Parallel zur Vestischen Straße ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine maximal 3-geschossige, im rückwärtigen Bereich eine 1-geschossige Bauweise zulässig. Textliche Festsetzungen zur Nutzungssteuerung innerhalb des Mischgebiets wurden nicht getroffen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Leerstände sowie der städtebaulichen Zielsetzung, diesen Bereich zukünftig verstärkt in Richtung einer Wohnnutzung zu entwickeln, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Gleichzeitig soll geprüft werden, ob Einzelhandelsansiedlungen von nichtgroßflächigem Einzelhandel zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete im Plangebiet verträglich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen realisiert werden können.

Am 26.05.2008 hat der Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. In ihm werden die zentralen Versorgungsbereiche räumlich festgelegt sowie die Planungs- und Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche fixiert. Zur Realisierung dieser Planungsziele sowie zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche können an kritisch bewerteten Standorten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an diesen Standorten steuern. Das Plangebiet liegt im Freihaltebereich des Hauptzentrums Sterkrade, d.h. es wird empfohlen die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist im Freihaltebereich bis zur Grenze der Großflächigkeit im Allgemeinen möglich, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung drei im Gutachten zum Einzelhandelskonzept genannte Bedingungen erfüllt werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (bauleitplanerische Ebene des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerische Ebene des RFNP) dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen wird das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 339 A als Mischgebiet dargestellt. Diese städtebauliche Zielsetzung wird nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer Prüfung unterzogen.

Ferner ist zum Erhalt eines positiven Erscheinungsbildes im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu prüfen, ob es erforderlich ist, die Zulässigkeit von Werbeanlagen einzuschränken.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 660 – Vestische Straße / Baumberger Weg – werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebiets,
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandene gewerbliche Nutzung insbesondere im Bezug auf den Einzelhandel,
- Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 660 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 (1) BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) 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 (2) BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB;

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats;

- Beschluss des Rates gemäß § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 660)

- Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 660 durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze