Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2623-01	Termin 18.03.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
07.03.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
12.03.2013	Planungsausschuss	V		
18.03.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 692
- Tenterstraße / Forststraße -
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. 692);

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	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 18.02.2013	Klunk Datum 18.02.2013	Datum	Wehling Datum 21.02.2013

* 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 [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2623-01	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 an der Forststraße zwischen Oranienstraße und Tenterstraße. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 23, und umfasst die Flurstücke Nr. 8, 9, 10, 1040 und 1041.

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 Schmachtendorf gefordert und seine Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf/Holten herausgestellt. Wesentliche Ziele sind hier eine Angebotserweiterung vor allem im mittel- und langfristigen Bereich aber auch die Sicherung der Marktfähigkeit bestehender Lebensmittelanbieter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche an der Tenterstraße, die das größte zusammenhängende Erweiterungspotenzial innerhalb des Nebenzentrums darstellt. Das bisherige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 158/II vom 10.10.1988) sieht für diese Fläche ein Allgemeines Wohngebiet vor und stünde damit unter Umständen potenziellen Einzelhandelsvorhaben entgegen. Ebenfalls sind die im Bebauungsplan Nr. 158/II festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für eine derartige Ansiedlung nicht unbedingt geeignet.

Um eine möglichst breite Angebotspalette zu ermöglichen, soll weitgehend ein Mischgebiet (MI) entwickelt werden, das sowohl Einzelhandelsflächen als auch Handwerksbetrieben (nicht wesentlich störendes Gewerbe) mit zugeordneten Verkaufsflächen sowie Dienstleistungsbetrieben Entwicklungspotenziale bietet. Zugleich sollen hier auch mischgebietstypische Wohnflächen – etwa in den Obergeschossen – ermöglicht werden. Für den Bereich an der Oranienstraße wird im Weiteren der Umfang für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geprüft.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 692 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes (MI);
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA);

- 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. 692 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. 4000 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. 692 liegen somit vor.

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 Nutzungenergänzungen im Bebauungsplanverfahren geprüft 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. 692 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

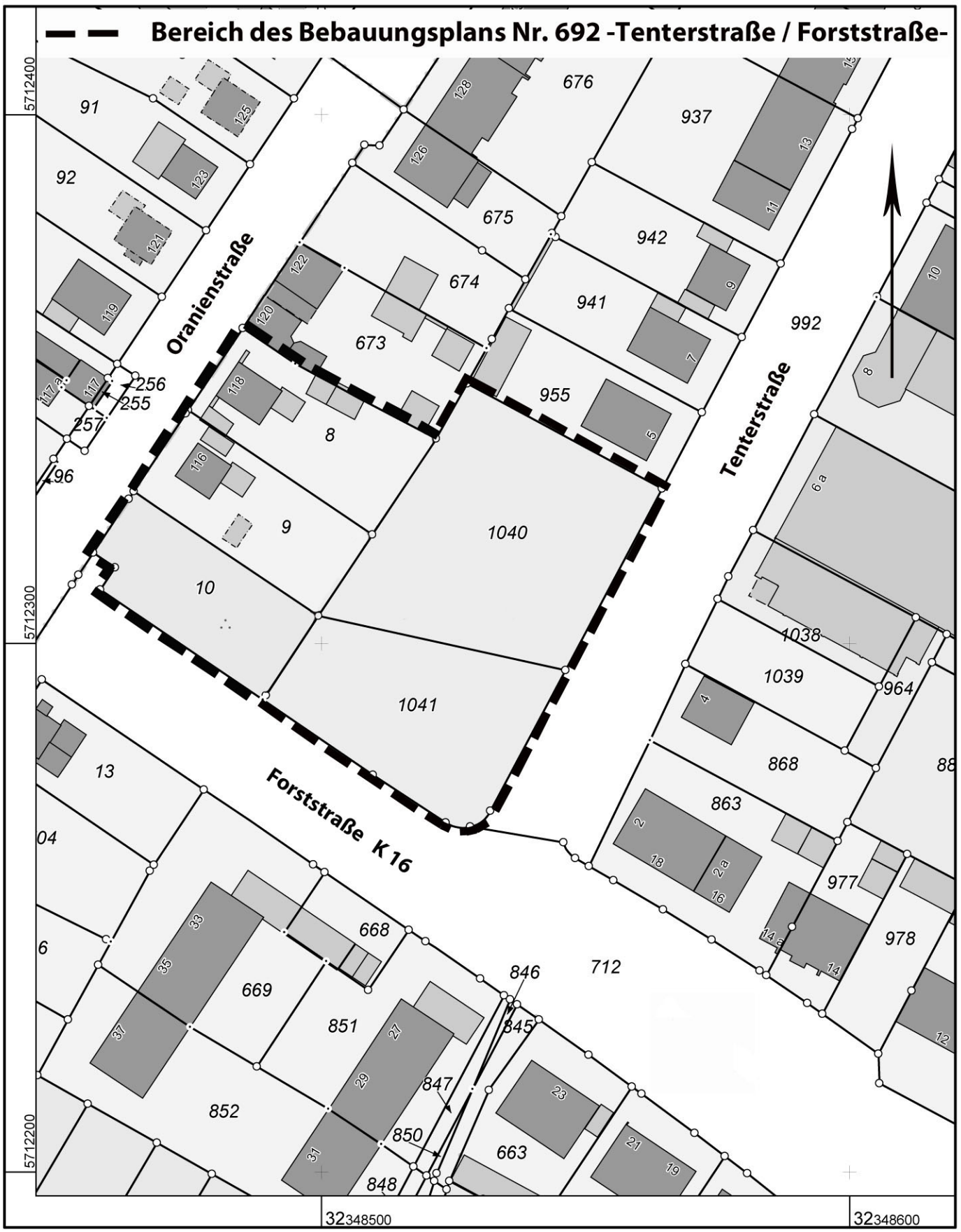
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstücke: 1040 u. 1041
Flur: 23
Gemarkung: Sterkrade-Nord
Tenterstr. 1-3, Oberhausen

Erstellt: **22.01.2013**



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Oberhausen