Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2993-01	Termin 11.11.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
08.10.2013	Bezirksvertretung Osterfeld	A		
08.10.2013	Planungsausschuss	V		
11.11.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 701 - Vestische Straße / Zur Eremitenklause -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 10.09.2013 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 701);

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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).**

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 nicht erheblicher Bedeutung).**

c) Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 653 - Vestische Straße / Zur Eremitenklause - wird eingestellt und der Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2010 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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen In Vertretung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 20.09.2013	Motschull Datum 20.09.2013	Datum	Wehling Datum 24.09.2013

* 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 Osterfeld Flur 25 und wird wie folgt umgrenzt: südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 610, 496, 495, 582, 1042 und 1043, von dort die nordwestliche und nördliche Grenze des Flurstücks entlang, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1042, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 582, 583, 584, 585, und 586, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 586, 587 und 588 sowie südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 582 und 610.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist Teil eines Bereiches der zwischen dem Gelände der ehemaligen Oberhausener Landesgartenschau (OLGA) und der Siedlung „Auf der Höchte“ liegt. Dieser Bereich wird durch die Vestische Straße in Ost-West-Richtung geteilt. Südlich der Vestischen Straße befindet sich der Eingangsbereich der OLGA mit historischen Gebäuden und dem Förderturm, einer Seniorenwohnanlage, einer Bungalowsiedlung, unbebauten Flächen und dem denkmalgeschützten zurzeit ungenutzten Gartendom.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 701 liegt nördlich der Vestischen Straße und umfasst die Flächen und Gebäude des ehemaligen Trickfilmstudios „High Definition Oberhausen“ (HDO) sowie eine westlich davon gelegene unbebaute Fläche. Diese ist zum großen Teil mit Gehölzen bestanden, ein kleiner Teil im zentralen Bereich wurde als unbefestigter Parkplatz genutzt. Zwischen HDO und den unbebauten Flächen verläuft ein Fuß- und Radweg (als Verlängerung der Straße „Zur Eremitenklause“), der das nördlich gelegene Wohngebiet „Auf der Höchte“ mit der Vestischen Straße und darüber hinweg mit dem Nord-Eingang des OLGA-Geländes verbindet. Der Fuß- und Radweg ist Teil einer zentralen Achse des im Rahmen der Oberhausener Landesgartenschau entwickelten Wegesystems. Die rechtliche Sicherung des Weges konnte aufgrund einiger Wechsel der Grundstückseigentümer bisher nicht erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) sowie im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK) als Gewerbefläche ausgewiesen.

Die in RFNP und STEK vorgesehenen gewerblichen Nutzungen konnten bisher nicht umgesetzt werden bzw. die gewerbliche Nutzung des HDO wurde bis auf eine gastronomische Nutzung eines kleinen Teilbereichs des Gebäudes aufgegeben. Nachnutzungen konnten bisher nicht gefunden und die freien Gewerbeflächen nicht vermarktet werden.

Dies gilt auch für die südlich der Vestischen Straße gelegenen unbebauten Flächen. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 540 - Vestische Straße / Zum Steigerhaus - (rechtskräftig seit 2006) der eine gewerblich bzw. gemischte Nutzung vorsieht.

Aus diesem Grunde wird für den gesamten oben beschriebenen Bereich zwischen OLGA und dem Siedlungsbereich „Auf der Höchte“ nunmehr eine überwiegend wohnbauliche Entwicklung mit entsprechenden Dienstleistungsangeboten (z. B. Gesundheitswesen) angestrebt.

Der erste Schritt zur Umsetzung dieses Nutzungskonzepts, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 701, der eine wohnbauliche Entwicklung zum Ziel hat. Daneben soll der vorhandene Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert und die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Der RFNP und das STEK sind an die nun gewünschte Entwicklung anzupassen.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 3 ha.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 701 - Vestische Straße / Zur Eremitenklause - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes,
- Sicherung von Wege- und Grünverbindungen,
- Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaft.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 701 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 3.3 der „Verfahrensgrundsätze 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;
- 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

Anlagen

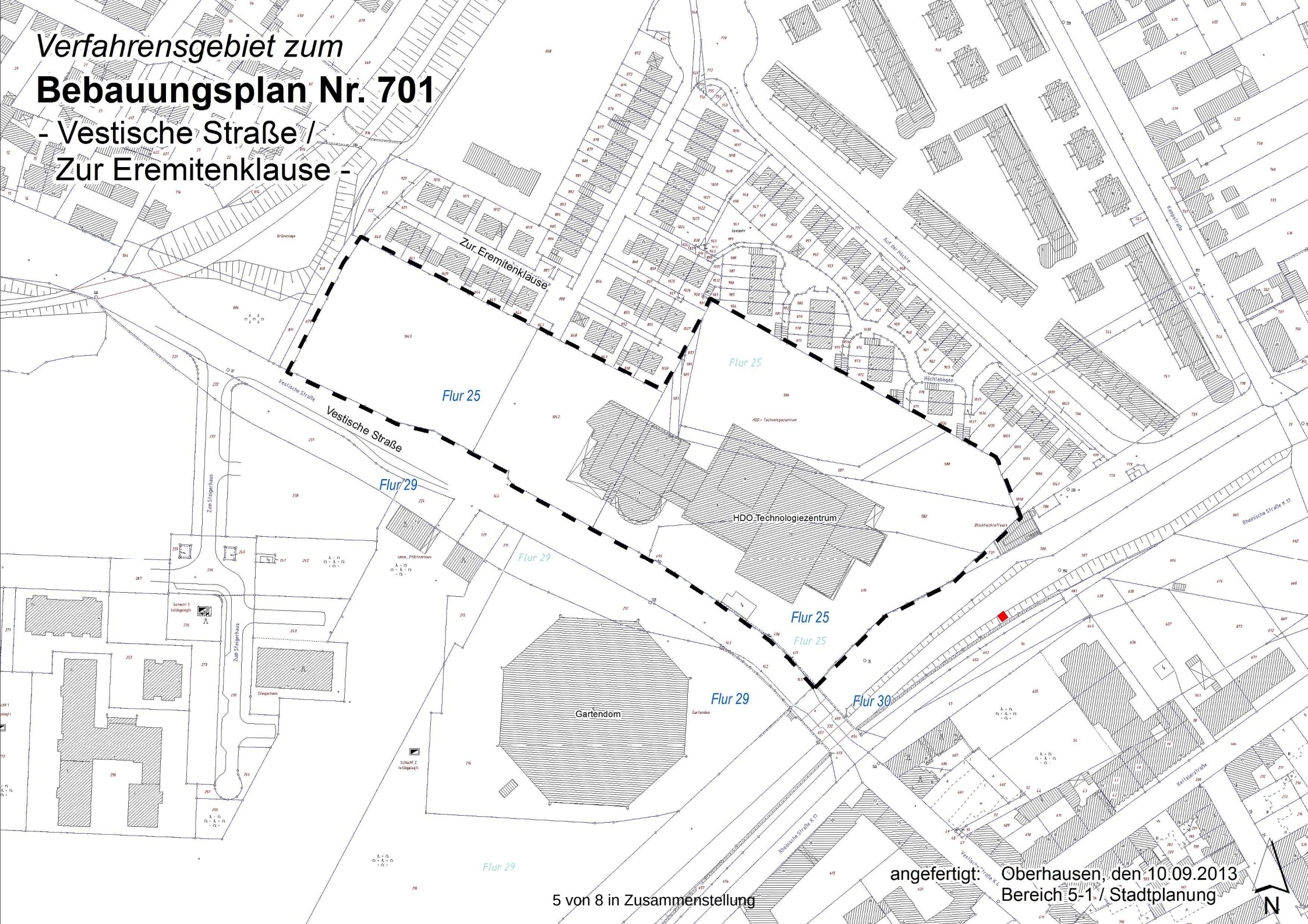
Anlage 1: Übersichtsskizze Bebauungsplan Nr. 701

Anlage 2: Drucksache-Nr. B/15/0728-01 vom 20.09.2010

Verfahrensgebiet zum

Bebauungsplan Nr. 701

- Vestische Straße / Zur Eremitenklause -



angefertigt: Oberhausen, den 10.09.2013
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/0728-01	Termin 20.09.2010	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
07.09.2010	Bezirksvertretung Osterfeld	A		
14.09.2010	Planungsausschuss	V		
20.09.2010	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 653
- Vestische Straße / Zur Eremitenklause -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereiches 5-1 - Stadtplanung -, vom 22.07.2010 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 653);

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 (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 In Vertretung
Terhart 12.08.2010	Klunk 12.08.2010	Datum	Elsemann 16.08.2010

* 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 Osterfeld, Flur 25, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 610, 496, 495, 582, 1042 und 1043, nordwestliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1043, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1042, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 582, 583, 584, 585 und 586, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 586, 587 und 588 sowie südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 582 und 610.

2. Planungsanlass

Für den Bereich des Bebauungsplans liegt aktuell eine Bauanfrage vor, die den Zielen der Stadtentwicklung widerspricht. Auf dem Grundstück zwischen der Straße “Zur Eremitenklause“ und dem Fuß- und Radweg, der nordwestlich neben dem ehemaligen HDO-Gebäude liegt, wird ein Lebensmittel-Discounter mit 799 m² Verkaufsfläche und 52 Stellplätzen beantragt. Das Vorhaben ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus soll eine bereits ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung planungsrechtlich gesichert werden. Unter Beachtung des vom Rat beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzeptes und bei Berücksichtigung des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept sind Einschränkungen des Einzelhandels notwendig, da das Plangebiet in den Freihaltebereichen des Nebenzentrums Osterfeld (vollständig) und des Nahversorgungszentrums Heide (teilweise) liegt. Zum Schutz der qualitätvollen Entwicklung der angrenzenden Wohngebiete soll auch eine Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betriebe erfolgen.

Die Größe des Bebauungsplans beträgt ca. 3 ha.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 653 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes,
- Sicherung von Wege- und Grünverbindungen,

- Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und

- Steuerung von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 653 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;

- 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 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 zum Bebauungsplan Nr. 653)

- Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 653 durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Anlage

Übersichtsskizze