

|                                |                                        |                              |                         |                 |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1356-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b>    |                 |                                  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>       |                 |                                  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         |                              | <b>Vorlage<br/>zur*</b> | <b>Ergebnis</b> | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |
| 03.03.2016                     | Bezirksvertretung Sterkrade            |                              | A                       |                 |                                  |
| 08.03.2016                     | Planungsausschuss                      |                              | V                       |                 |                                  |
| 14.03.2016                     | Rat der Stadt                          |                              | B                       |                 |                                  |

## **Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 731 - Sterkrader Venn / Malmedystraße -  
Aufstellungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, für das im Plan des Bereiches 5-1 – Stadtplanung – vom 05.01.2016 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 731).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

- 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

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Dezernat 4<br/>Umwelt, Gesundheit,<br/>ökologische Stadtent-<br/>wicklung, -planung</b>                      | <b>Kämmerer</b>                         | <b>Oberbürgermeister</b>                                           |
| <b>Terhart<br/>Datum 03.02.2016</b>                                                            | <b>Lauxen<br/>Datum 04.02.2016</b>                                                                              | <b>Datum</b>                            | <b>Schranz<br/>Datum 17.02.2016</b>                                |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat []<br><br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1356-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## Konsequenzen

### a) Finanzielle

keine ☒ [ X ]

ja ☐ [ ]

### b) Sonstige Keine

## Begründung

### 1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 10, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Kirchhellener Straße, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 25, nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 26, und deren Verlängerung bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 73, südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 73.

### 2. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 731 – Sterkrader Venn / Malmedystraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 67 – Sterkrader Venn – aus dem Jahr 1968. Er setzt für einen deutlich größeren Bereich Industriegebiet fest sowie eine Schutzpflanzung als Abgrenzung zu der an der Kirchhellener Straße gelegenen Wohnbebauung, die ebenfalls über den Bebauungsplan Nr. 67 geregelt ist.

Die ehemals dort ansässigen Betriebe haben zwischenzeitlich ihren Betrieb aufgegeben und die Fläche freigezogen. Nach den bestehenden Festsetzungen wäre die Neuansiedlung von Industriebetrieben weiterhin zulässig.

Um aber die Entwicklungen auf der Fläche besser steuern zu können und die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung zu verbessern, ist geplant zukünftig Gewerbebetriebe im Plangebiet anzusiedeln. Hierzu sollen die Festsetzungen entsprechend an die aktuellen Anforderungen angepasst werden und das Industriegebiet planungsrechtlich zu einem Gewerbegebiet herabgestuft werden.

Zur Erschließung des geplanten Gewerbegebiets soll eine neue Straße – für die bereits eine Genehmigung erteilt wurde – hergestellt werden, die eine interne, kleinteiligere Erreichbarkeit der einzelnen Entwicklungsbereiche ermöglicht. Die Stadt Oberhausen hat sich in einem Ratsbeschluss vom 23.03.2015 bereits vertraglich dazu verpflichtet, die Verkehrsflächen einschließlich der Abwasseranlagen nach Fertigstellung zu übernehmen. Die Erschließung soll durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche langfristig gesichert und die Straße öffentlich gewidmet werden.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1356-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Für die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Industriegebietsflächen, die über das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 731 hinausgehen, soll der Bebauungsplan Nr. 67 in einem weiteren Verfahren teilweise aufgehoben werden. Mit dieser teilweisen Aufhebung wird ein Signal dafür gesetzt, dass diese Flächen perspektivisch nicht mehr gewerblich genutzt werden sollen (siehe Drucksache Nr. B/16/1471-01).

Für die Bestandsbebauung an der Kirchhellener Straße besteht kein Planungsbedarf, so dass diese Flächen nicht Teil des Bebauungsplans werden. Mit in den Bebauungsplan Nr. 731 aufgenommen wird jedoch der damals festgesetzte und mittlerweile umgesetzte Schutzstreifen östlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Kirchhellener Straße, um diesen ggf. planungsrechtlich an die neuen Anforderungen anpassen zu können. Ebenfalls Teil des Bebauungsplans Nr. 731 wird der südlich des zukünftigen Gewerbegebiets befindliche Grünstreifen um diesen langfristig zu sichern und ein Zeichen für den Erhalt dieser Grünflächen zu setzen.

Der Regionalverband Ruhr hat im Rahmen der Erarbeitung des Regionalplans ein Flächeninformationssystem gestartet, um die Flächenpotenziale den Flächenreserven gegenüber stellen zu können. Bei der Erarbeitung der Wirtschaftsflächenpotenziale und -reserven wurde deutlich, dass in Oberhausen ein Bedarf an Wirtschaftsflächen besteht. Das im Bebauungsplan Nr. 731 geplante Gewerbegebiet ist geeignet, diesen Bedarf in Teilen zu befriedigen.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet zum großen Teil als Gewerbefläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Der regionalplanerische Teil des RFNP stellt das Plangebiet zu großen Teilen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bereich der Erschließung ist in untergeordneten Teilen als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft (bauleitplanerische Ebene) sowie als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (regionalplanerische Ebene) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle die Darstellung Gewerbegebiet. Der Bereich der Erschließung ist in Teilen als Fläche für die Landwirtschaft und an der Kirchhellener Straße als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 731 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Gewerbegebiets,
- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen

### 4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 731 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses;

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1356-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Bürgerbeteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Darlegung mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs und der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht);
- 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.

#### **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

#### **Anlage**

Übersichtsskizze