

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1615-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
27.04.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
03.05.2016	Planungsausschuss	V			
09.05.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 - Brammenring -
Einleitender Beschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 05.04.2016 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27);

Gesetzliche Grundlage: § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

- b) die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung.

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 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 06.04.2016	Lauxen Datum 06.04.2016	Datum	Schranz Datum 13.04.2016
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1615-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3, und betrifft das Flurstück Nr. 190.

2. Planungsanlass

Die DD-Unternehmensentwicklungsgesellschaft mbH, vertreten durch ihre Geschäftsführung, Filsallee 19, 73207 Plochingen beraten und vertreten durch Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB beantragen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Gemarkung Borbeck, Flur 3, Flurstück Nr. 190, Brammenring, in Oberhausen, einzuleiten. Der Umriss des Vorhabengrundstücks, und damit des Plangebiets des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem in der Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, für das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost setzt ein Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Bestimmung fest, dass in diesem Handelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

Auf Grund der Unklarheiten dieser Festsetzung im Hinblick auf die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Die Antragstellerin erklärt sich bereit und in der Lage, das Planvorhaben innerhalb eines noch zu vereinbarenden Zeitraumes zu errichten und wird sich hierzu in einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch verpflichten. Sie hat mit dem derzeitigen Eigentümer des Vorhabengrundstücks einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag geschlossen, der umgesetzt wird, soweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Planvorhabens vorliegen.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Antragstellerin, die Kosten des Planverfahrens einschließlich etwa notwendiger Kosten für Erschließungsmaßnahmen oder sonstiger Maßnahmen zur Schaffung des Planungsrechts zu tragen. Außerdem wird sie die Kosten für die planungserforderlichen Gutachten übernehmen und ein Planungsbüro mit der Erarbeitung der Planungsleistungen beauftragen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1615-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Städtebauliches Konzept

Das Planverfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.200 qm und einer Geschossfläche von rund 4.800 qm. Auf rund 3.400 qm der Gesamtverkaufsfläche sollen Sportgroßgeräte, Fahrräder und Campingartikel und auf rund 800 qm der Verkaufsfläche Sportartikel inklusive Bekleidung und Schuhe angeboten werden. Der Markt soll als eingeschossiges Gebäude mit vorgelagerten Stellplätzen (rund 350 Stück) errichtet werden. Die Erschließung des ca. 2,5 ha großen Geländes erfolgt über die Osterfelder Straße (L 450) und die Straße „Brammenring“.

Im Rahmen des Verfahrens ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den potentiell betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zu prüfen und gegebenenfalls durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sind auch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen zu berücksichtigen.

Ferner gilt es im Rahmen der Planung Regelungen zur Lösungen der „Seveso III-Problematik“ zu erarbeiten, da in der Nähe des Vorhabenbereichs ein Betriebsbereich im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) vorhanden ist.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Decathlon-Sportfachmarktes,
- Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell betroffene zentrale Versorgungsbereiche,
- Entwicklung von Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen,
- Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne des § 50 BImSchG bzw. der Richtlinie 2012/18/EU (Artikel 13 Seveso III-Richtlinie).

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB soll durchgeführt werden.

Der entsprechende Umweltbericht wird Bestandteil der noch zu erarbeitenden Begründung und zu gegebener Zeit zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

6. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 stellt sich wie folgt dar:

- Einleitungsbeschluss des Rates der Stadt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1615-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes und der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht);
- 2. Anhörung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Anlage

Übersichtsskizze