

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2138-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.12.2016	Bezugsvertretung Alt-Oberhausen	A			
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße -
Aufstellungsbeschluss und
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 610
- Am Förderturm / Alleestraße - gemäß § 13 a BauGB

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplanes, für das im Plan des Bereiches 5-4 - Bauleitpläne/Wohnungswesen/Denkmalschutz - vom 10.11.2016 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 733).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 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 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.

Bereichsleiter Bereich 5-4	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 15.11.2016	Baudek Datum 16.11.2016	Lauxen Datum 16.11.2016	Schranz Datum 22.11.2016
* 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/16/2138-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- c) den Aufstellungsbeschluss des Rates für den Bebauungsplan Nr. 610 - Am Förderturm / Alleestraße - vom 11.02.2008 aufzuheben. (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 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).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2138-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Aufstellungsbeschluss des Rates für den Bebauungsplan Nr. 610 - Am Förderturm / Alleestraße - vom 11.02.2008. (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB); Drucksache Nr. B/14/3064-01.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 39, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Alleestraße, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 93, 90 und 94, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 94, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 93, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 178, dieser Grenze folgend bis zu einer 28 m östlich der östlichen Seite der Turnhalle parallel verlaufenden Linie, Parallele 28 m östlich der östlichen Seite der Turnhalle bis zur Straße Am Förderturm, südliche Seite der Straße Am Förderturm, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 185 und Nr. 199, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 206, 208, 212 und 213, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 212, südöstliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 33, südöstliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 91.

2. Planungsanlass

2.1 Aufhebung Bebauungsplan Nr. 610

Für einen Großteil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 733 wurde am 11.02.2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 610 gefasst und am 01.04.2008 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 610 sollte demnach nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da der alte Aufstellungsbeschluss schon mehrere Jahre zurückliegt, soll der Planungswille nunmehr durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 733 zur Rechtssicherheit erneut dokumentiert werden. Das Verfahren soll nicht mehr nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren ohne Bürgerbeteiligung), sondern im sogenannten Normalverfahren (mit Bürgerbeteiligung) durchgeführt werden. Das Plangebiet wird darüber hinaus um weitere Flächen erweitert.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 610 wird eingestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2138-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2.2 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 733

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 gelten derzeit die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 79 A und 79 B. Beide Pläne wurden in den siebziger Jahren rechtskräftig. Sie setzen für das Plangebiet Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsflächen fest.

Für den östlichen Randbereich befindet sich darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. 594 - Am Förderturm / Concordiastraße - in Aufstellung. Mit diesem Bebauungsplan soll die Erschließung für das geplante Gewerbegebiet gesichert werden. Auch soll geprüft werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbeflächen insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen, Spielhallen und andere Nutzungen bestehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadterneuerungsgebiets „Brückenschlag“, für das derzeit ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet wird. Das integrierte Handlungskonzept ist Grundlage für die Durchführung von Fördermaßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Ziel des integrierten Handlungskonzepts ist es u.a., die Aufwertung und die Verknüpfung der Stadtteile Innenstadt und Lirich voranzubringen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 umfasst das Betriebsgelände der Firma Spaeter, Gemeinbedarfsflächen, die derzeit mit einer Modellauto-Rennbahn und einem Bolzplatz belegt sind, sowie unbebaute Flächen, die dem in Planung befindlichen Gewerbegebiet zuzuordnen sind. Im direkten Umfeld befinden sich das Bero-Center, sportliche und schulische Einrichtungen sowie Verwaltungsstellen und andere gewerbliche Nutzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 733 soll entsprechend des Bestands Gewerbegebiete festsetzen und die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs planungsrechtlich absichern. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Aussagen zur verträglichen Erweiterung unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen wie beispielsweise der Wohnbebauung enthalten.

In den letzten Jahren sind durch den Gewerbebetrieb innerhalb der bestehenden baulichen Anlage bereits Arbeitsabläufe umorganisiert und optimiert worden, um die benachbarten Nutzungen zu entlasten. Die baulichen Erweiterungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen, sollen helfen, diese Entlastung durch weitere Möglichkeiten der betrieblichen Umorganisation weiter zu verbessern. Die Zielsetzung des Bebauungsplans trägt somit dem Verbesserungsgebot Rechnung.

Die geplante Vergrößerung des Gewerbegebiets ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die bestehenden Gemeinbedarfsflächen im vorhandenen Umfang nicht mehr benötigt werden und die Ausdehnung des Gewerbegebiets in diesem Bereich mit Hilfe des Bebauungsplans so gestaltet werden kann, dass die Verträglichkeit mit allen umgebenden Nutzungen gewährleistet werden kann. Hierbei ist auch die nächstgelegene Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Als weiteres Ziel wird darüber hinaus geprüft, ob es zum Erhalt eines positiven Erscheinungsbilds erforderlich ist, gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan zu integrieren, um beispielsweise die Zulässigkeit von Werbeanlagen einzuschränken.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 733 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Gewerbegebiets;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2138-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Regelungen zur Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den vorhandenen Nutzungen;
- Prüfung der Notwendigkeit von gestalterischen Festsetzungen z.B. für Werbeanlagen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 733 stellt sich wie folgt dar:

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