

**B e g r ü n d u n g**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 418 A, 1. Ergänzung**  
**- Gewerbepark „Am Kaisergarten“ -**

**Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 418 A gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. AUSFERTIGUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

**A Lage des Plangebietes im Stadtbereich**

**B Ergänzungsanlass**

**C Ergänzungsverfahren**

**D Planungskonzept**

**E Flächennutzungsplan**

**F Umweltverträglichkeit**

**Natur und Landschaft**

**G Kosten**

## **A Lage des Plangebietes**

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Bereich des Max-Planck-Ringes.

Es liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 12, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 85 und deren Verlängerung zur nördlichen Seite der Straße Max-Planck-Ring, nördliche Seite der Straße Max-Planck-Ring bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 72, nördliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 72, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 160, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 160, 162, 161 und 180, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 180, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 167 und deren Verlängerung bis zur nördlichen Seite der Eisenbahnlinie von Oberhausen Hbf nach Gelsenkirchen, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 179 bis zur Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 85, von da aus abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 85.

## **B Ergänzungsanlass**

Im Bereich des seit dem 01.12.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 418 A - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ - ist durch den Eigentümer eines Getränkegroßhandels eine Nutzungsänderung beabsichtigt.

In der bestehenden Halle soll eine Einzelhandelsnutzung (Lebensmittelmarkt bis zu 700 qm Verkaufsfläche) angesiedelt werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 418 A wäre diese Einzelhandelsnutzung zulässig.

Aufgrund der Problematik zur Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben an städtebaulich bedenklichen Standorten soll ein Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 418 A eingeleitet werden, mit dem Ziel der Überprüfung der Ansiedlungsmöglichkeiten solcher Vorhaben an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet.

**C Ergänzungsverfahren**

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 418 A in einem Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Bei einer vereinfachten Ergänzung gemäß § 13 BauGB findet die Beteiligung der Bürger im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB („Bürgerversammlung“) keine Anwendung.

Der Ergänzungsplan wird aber gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

**D Planungskonzept**

Der Bebauungsplan Nr. 418 A - Gewerbepark „Am Kaisergarten“ - setzt für den Ergänzungsbereich unter anderem ein Gewerbegebiet mit einer dreigeschossigen Bauungsmöglichkeit fest.

Neben der gewerblichen Nutzung sind auch bestimmte Einzelhandelsbetriebe und hier insbesondere auch Betriebe des Lebensmittelhandwerkes zulässig.

Im Hinblick auf die gewachsene Einzelhandelsstruktur des nahegelegenen Stadtzentrums Alt-Oberhausen sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Dementsprechend wird der Bebauungsplanes Nr. 418 A um die nachstehend aufgeführte textliche Festsetzung ergänzt :

„In den Gewerbegebieten GE1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.“

Dies gilt jedoch nicht

- für Einzelhandelsbetriebe, soweit sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit Kfz-Handel und handwerklichen Betrieben stehen oder soweit sie überwiegend der Versorgung der Gewerbegebiete dienen;
- für Gewerbebetriebe, die auf untergeordneten Flächen bis zu 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche selbst hergestellte oder eingekaufte Waren verkaufen,
- für Betriebe des Lebensmittelhandwerkes.“

Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### **E Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983, in der Fassung der 128. Änderung, Teilbereich A, vom 01.12.2000, stellt für das Ergänzungsgebiet Gewerbegebiet dar.

#### **F Umweltverträglichkeit**

##### **Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 418 A, 1. Ergänzung, ist gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 418 A keine weitere Flächenversiegelung verbunden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zusätzliche Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB sind somit nicht notwendig.

**G Kosten**

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 418 A, 1. Ergänzung, voraussichtlich keine Folgekosten.

Oberhausen, 04.11.2004



Beigeordneter



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), und § 233 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) in der Zeit vom 11.03.2005 bis 11.04.2005 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 12.04.2005

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 1359), beigefügte Begründung in der Fassung vom 04.11.2004 ist vom Rat der Stadt am 27.06.2005 beschlossen worden.

Oberhausen, 12.07.2005

Der Oberbürgermeister



Wehling