

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Schranz

Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

25.04.2024	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
02.05.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
13.05.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

- a. den Stellungnahmen zu IV.A 5 sowie IV.B 5 zu folgen,
- b. der Stellungnahme zu IV.A 8 zu folgen,
- c. die Stellungnahme zu IV.A 4 zurückzuweisen und
- d. die Stellungnahmen zu IV.A 1, 2, 3, 6, 7, 9 und 10 sowie IV.B 1, 2, 3, 4, 6 und 7 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a. den Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - in der Fassung vom 18.03.2024 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

- b. die dem Bebauungsplan Nr. 755 beigefügte Begründung in der Fassung vom 18.03.2024 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bezug

- 1 - Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – vom 15.11.2021 (Drucksache Nr. B/17/1120-01);
- 2
- 3
- 4 - Beschluss zur Weiterführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und zur Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - vom 26.10.2023 (Drucksache Nr. B/17/3964-01);
- 5
- 6
- 7
- 8 - Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) über die Bebauung und Erschließung des Baugebietes des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – (Drucksache Nr. B/17/5050)
- 9
- 10

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt**I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das rd. 3.500 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 755 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 24 und umfasst die Flurstücke Nr. 627-630, 844 und 845. Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Biefangstraße (L287) (Flurstück Nr. 986). Im Osten befinden sich Wohnbebauung sowie ein Spielplatz (Flurstücke Nr. 623, 624, 626). Im Norden befindet sich die Schwarze-Heide-Schule (Grundschule) (Flurstück Nr. 1464). Im Westen grenzt weitere Wohnbebauung an (Flurstücke Nr. 809 und 974).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte (s. Anlage 2).

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Nördlich der Biefangstraße, zwischen Roßbachstraße und Hagedornstraße, befindet sich das Gelände einer ehemaligen Tankstelle mit einem gewerblich genutzten Hof. Diese Nutzung besitzt gegenüber dem vorwiegend aus Wohnnutzung und verschiedenen Schulen geprägten Umfeld etwa wegen Emissionen ein Konfliktpotential. Zudem weist die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Sinne einer langfristigen städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen Nutzung dieses Areals ein planerischer Handlungsbedarf. Die Flächen befinden sich im Besitz der Diva GmbH, welche als Planungsträgerin ein Projektentwicklungsinteresse zur Realisierung von Wohnungsbau bekundet hat. Daher wurde am 28.09.2021 eine Planungsvereinbarung zwischen der Diva GmbH und der Stadt abgeschlossen.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bauleitplanung zu steuern. Die vorgesehene Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zu einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Areal im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen.

Für das Plangebiet besteht bislang der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 128 - Schul-

und Sportzentrum Schwarze Heide - aus dem Jahr 1978. Dieser setzt für das fragliche Grundstück eine gewerbliche Nutzung fest. Zur Realisierung der verfolgten Planungsziele ist daher die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts über die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet keine Darstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - werden folgende Haupthandlungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebietes;
- Regelung der notwendigen Erschließung.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (s. Anlage 4) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung auf und gliedert sich in drei Baubereiche. Im Osten des Plangebietes sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entstehen. Die drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss bieten Platz für insgesamt 6-8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Im Westen sind vier zweigeschossige Doppelhäuser mit Zeltdach sowie in zweiter Reihe drei Reihenhäuser mit Pultdach vorgesehen.

Ein ca. 84 m² großer privater Spielplatz zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern schafft Erholungs- und Spielmöglichkeiten für das Quartier. In den Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Seniorenwohnungen geplant. Außerdem werden insgesamt sechs Besucherparkplätze und 16 Fahrradstellplätze im Gebiet geschaffen. Aufgrund der höheren Anzahl von Fahrradstellplätzen wird im Plangebiet eine geringere Anzahl an Besucherstellplätzen vorgesehen. Am Spielplatz wird ein Fahrradschuppen errichtet, welcher Platz für Lastenräder und Pedelecs bietet. Hier können zugleich auch E-Bikes aufgeladen werden.

Die Stichstraße, mit Wendehammer und Feuerwehraufstellfläche im Norden, sorgt zudem für eine Fußgängerverbindung zum nördlich gelegenen Schulgelände.

Die insbesondere in verkehrlicher Hinsicht zu gewährleistenden Herrichtungsstandards werden in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der Diva GmbH geregelt.

IV. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungs-verfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -

- in der Zeit vom 29.08.2022 – 12.09.2022 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und

- am 31.08.2022 die öffentliche Anhörung (per Bürgerversammlung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2022 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
PB L 5, PTI 13
Saarstraße 12-16
47058 Duisburg
3. **Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen
4. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen
5. **Landschaftsverband Rheinland**
Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
6. **MAN GHH Immobilien GmbH**
Sterkrader Venn 2
46145 Oberhausen
7. **RWW mbH**
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Private

8. Bürger 1**9. Bürgerin und Bürger 2****10. Bürgerin 3****B. Veröffentlichung und 2. Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 15.11.2023 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 755 sowie der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
- 2. Bezirksregierung Düsseldorf
- Dezernat 53 -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf**
- 3. Deutsche Telekom Technik GmbH
Friedrichstraße 1
46483 Wesel**
- 4. Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2
47799 Krefeld**
- 5. Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen**
- 6. Energieversorgung Oberhausen AG
Netzdokumentation / GIS Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen**
- 7. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr**

Private

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 755 sind keine Stellungnahmen durch Private eingegangen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 5) zu entnehmen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen.

VI. Ergänzung des Bebauungsplans vom 18.03.2024

Den Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf vom 18.12.2023 sowie der Emschergerenossenschaft vom 14.12.2023 wird dahingehend gefolgt, dass klarstellend zu den bisherigen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan im Bebauungsplan selbst der Hinweis *F Hochwasserrisikogebiet* ergänzt wird. Demnach wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG liegt. Darüber hinaus wurden die Rechtsgrundlagen und hier speziell die letzte Änderung des Baugesetzbuches aktualisiert.

VII. Fortschreibung der Begründung vom 18.03.2024

Der ursprüngliche Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 755 vom 06.09.2023 wurde am 18.03.2024 teilweise redaktionell geändert bzw. ergänzt. Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Aktualisierung des Kapitels *B 1.2 Regionalplanung* im Hinblick auf die Ablösung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) durch den Regionalplan Ruhr;
- Aktualisierung des Kapitels *B 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung* dahingehend, dass durch das Außerkrafttreten des regionalplanerischen Teils des RFNPs mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr die Überleitung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) erfolgte;
- Ergänzung des Hinweises *D 12.6 Hochwassergebiet* mit der Klarstellung, dass das gesamte Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet der Emscher gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt;
- Klarstellung und Ergänzung des Kapitels *A 2.4 Schutzgut Wasser* im Hinblick auf den Punkt *Hochwasser und Überschwemmungsgebiete*;
- Konkretisierung des Kapitels *A 2.5 Schutzgut Klima/Luft* in Bezug auf die Punkte *Lufthygienische Gesamtsituation* und *Klimawandelanpassung*;
- Konkretisierung des Kapitels *C 4 Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB*.

Nähere Einzelheiten sind der fortgeschriebenen Begründung (s. Anlagen 4 und 8) zu entnehmen.

VIII. Städtebaulicher Vertrag

Um u.a. die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Umsetzung der Planung zu sichern, ist gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Projektträgerin geschlossen worden.

Der städtebauliche Vertrag soll parallel im nichtöffentlichen Teil der gleichen

Sitzungsfolge beschlossen werden.

IX. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der Bebauungsplan Nr. 755 in Kraft.

X. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das bisher als Tankstelle sowie zu gewerblichen Zwecken genutzte Areal im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Flächen befinden sich im Besitz der Diva GmbH, welche als Planungsträger ein Projektentwicklungsinteresse zur Realisierung von Wohnungsbau bekundet hat. Daher wurde am 28.09.2021 eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Parallel zu dieser Beschlussvorlage wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Diva GmbH und der Stadt abgeschlossen.

Im künftig rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung auf und gliedert sich in drei Baubereiche. Im Osten des Plangebietes sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entstehen. Die drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss bieten Platz für insgesamt 6-8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Im Westen sind vier zweigeschossige Doppelhäuser mit Zeltdach sowie in zweiter Reihe drei Reihenhäuser mit Pultdach vorgesehen.

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße - (u.a. Artenschutz-, Boden- und Schallschutzgutachten sowie Entwässerungskonzept) liegen vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können außerdem über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlage/n

1 - BPL755_Anlage 1_Liste Klimacheck

2 - BPL755_Anlage 2_Übersichtskarte_Geltungsbereich

3 - BPL755_Anlage 3_verkleinerte Fassung_B-Plan

4 - BPL755_Anlage 4_Begründung (clean)

5 - BPL755_Anlage 5_Abwägungstabellen

6 - BPL755_Anlage 6_Abwägungsrelevante Stellungnahmen

7 - BPL755_Anlage 7_Protokoll Online-Bürgerversammlung

8 - BPL755_Anlage 8_Begründung (markup)