

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

Bebauungsplan Nr. 760 – Verkehrsflächen Bypass Brammenring –: Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für Grundstücke im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 760

Beratungsfolge

12.06.2024	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Anhörung
20.06.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
01.07.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt, die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 17.05.2024 (Anlage 1) abgegrenzte und im Sachverhalt zu diesem Beschluss beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 760 - Verkehrsflächen Bypass Brammenring-)

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 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, Nr.394).

2. Der Rat der Stadt beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung) für das Bebauungsplanverfahren Nr. 760.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 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, Nr.394), in Verbindung mit Ziffer 3.3 der am 18.05.1987 vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“.

3. Der Rat der Stadt beschließt ferner zur präventiven Sicherung einer insgesamt geordneten städtebaulichen Entwicklung im Verfahrensgebiet der Bebauungsplanung Nr. 760 für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 17.05.2024 (Anlage 2) abgegrenzte und im Sachverhalt zu diesem Beschluss beschriebene Gebiet folgende Satzung:

SATZUNG

gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke im Bereich Brammenring / Im Lipperfeld in der Neuen Mitte Oberhausen

Der Rat der Stadt hat aufgrund des § 25 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, Nr.394), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), dieses besondere Vorkaufsrecht als Satzung beschlossen:

§1

Der Stadt Oberhausen steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich) zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu. Städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich des Verwendungszwecks der belegenen Grundstücke i.S.v. § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Ausbau und die langfristige Sicherung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Geländes des ehemaligen Stahlwerks-Ost am Brammenring im Kontext der Umsetzung des „Masterplans Neue Mitte Oberhausen“ (vgl. Beschlüsse des Rates der Stadt vom 13.11.2023 (Vorlage-Nr. B/17/4010-01 und vom 16.05.2022 (Vorlage-Nr. B/17/1980-01)).

§2

Das Gebiet, in dem der Stadt Oberhausen das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zusteht, liegt in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3 sowie in der Gemarkung Oberhausen, Flur 22. Es umfasst in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3 die Flurstücke 93, 132, 133, 134, 182 und 183 in Gänze und in der Gemarkung Oberhausen, Flur 22 die Flurstücke 68, 92, 106, 153, 157 und 158 in Gänze.

Ein Lageplan im Maßstab 1:2000 vom 17.05.2024 ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

§3

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen in Kraft.

Gesetzliche Grundlage: § 25 Abs. 1 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, Nr.394).

Bezug

- ☐ B/16/4640-01 vom 20.05.2019 (Update Masterplan Neue Mitte 4.0)
- ☐ B/17/1980-01 vom 16.05.2022 (Masterplan Neue Mitte)
- ☐ M/17/2369-01 vom 20.09.2022 (Auswirkungen des Masterplans Neue Mitte auf rechtskräftige Bebauungspläne und Baubauungsplanverfahren)
- ☐ M/17/3354-01 vom 27.04.2023 (Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess, Analyse von Flächenprojekten)
- ☐ B/17/4010-01 vom 13.11.2023 (Masterplan Neue Mitte Oberhausen – Beschluss einer Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung weiterer operativer Maßnahmen zur Vorbereitung einer masterplankonformen Flächenentwicklung)
- ☐ B/17/4174-01 vom 05.02.2024 (Bebauungsplan Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark – und Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – Beschluss über die Nichtanwendung der Bebauungspläne aufgrund einer inzident festgestellten Unwirksamkeit der ortsrechtlichen Satzungen durch das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Nichtanwendungsbeschluss))

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Lage im Raum

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 760 liegt in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3 sowie in der Gemarkung Oberhausen, Flur 22. Es umfasst in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3 die Flurstücke 56, 93, 94 132, 133, 134, 140, 182 und 183 in Gänze sowie das Flurstück 99 teilweise und in der Gemarkung Oberhausen, Flur 22 die Flurstücke 68, 92, 106, 153, 157 und 158 in Gänze.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen des Geltungsbereiches des Verfahrensgebietes ergibt sich auch aus der Darstellung in Anlage 1 zu dieser Vorlage.

Der Geltungsbereich der besonderen Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB weicht vom Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 760 dahingehend ab, dass die Flächen, die sich bereits im Eigentum der Stadt Oberhausen befinden, nicht Bestandteil des Satzungsgebietes werden. Das Satzungsgebiet liegt somit in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3 sowie in der Gemarkung Oberhausen, Flur 22 und umfasst in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3 die Flurstücke 93, 132, 133, 134, 182 und 183 in Gänze und in der Gemarkung Oberhausen, Flur 22 die Flurstücke 68, 92, 106, 153, 157 und 158 in Gänze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Vorkaufsrechtssatzung umfasst damit ca. 24.000 m².

Der genaue Geltungsbereich der besonderen Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ergibt sich auch aus der Darstellung in Anlage 2 zu dieser Vorlage.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens und ergänzendes Erfordernis einer Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 760 liegt im Bereich des ehemaligen Stahlwerkgeländes Ost in der Neuen Mitte Oberhausen. Für das Plangebiet bestehen konzeptionelle Zielsetzungen zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Gesamtareals „ehemaliges Stahlwerksgelände Ost“, die sowohl über den Masterplan Neue Mitte (Beschlussvorlage-Nr. B/17/1980-01 vom 16.05.2022) als auch über die Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost (Beschlussvorlage-Nr. B/17/4010-01 vom 13.11.2023) bereits im Rahmen informeller städtebaulicher Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB planerisch vorgedacht und politisch grundsätzlich legitimiert worden sind.

Zur weiteren konsequenten Umsetzung und Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist es erforderlich, durch die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen im Wege der Bauleitplanung passgenaue Baurechte zu schaffen. Die Bebauungspläne Nr. 465 – O.VISION Zukunftspark – und Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost – stellen für die perspektivische Flächenentwicklung keine planungsrechtliche Grundlage mehr da, nachdem der Rat der Stadt die Nichtanwendung dieser Bebauungspläne aufgrund obergerichtlich inzident bestätigter, materieller Rechtsfehler am 05.02.2024 beschlossen hat (Beschlussvorlage-Nr. B/17/4174-01).

Über das Bebauungsplanverfahren Nr. 760 soll Planungsrecht für öffentliche Verkehrsflächen geschaffen werden, um einen ersten Beitrag dahingehend zu leisten, die derzeit alleinig bestehende Ausfahrtsmöglichkeit aus dem Brammenring für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) im Bereich Engelbert Strauß / B&B Hotel verkehrstechnisch zu entflechten. Dazu bestehen derzeit zwei verwaltungsseitige Prüf Szenarien, wie eine neue öffentliche Erschließungsanlage vom bestehenden Kreisverkehr (K1) unter der Essener Straße hindurch anschließend an die Straße „Im Lipperfeld“ geplant und realisiert werden könnte. Die beiden möglichen Anbindungspunkte liegen entweder im Bereich der Liegenschaften Im Lipperfeld 3c – 3e oder über das heutige Betriebsgelände des Im Lipperfeld 7 ansässigen Gewerbebetriebes. Darüber hinaus wird die Fertigstellung des Anschlusses der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche vom Kreisverkehr (K1) an die Essener Straße im Bereich der Forschungseinrichtung Fraunhofer UMSICHT als „Fahrradstraße“ geprüft.

Da sich verschiedene Grundstücke im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 760 nicht im Eigentum der Stadt Oberhausen befinden, ist der das Bebauungsplanverfahren ergänzende Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur präventiven Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Umsetzung der verfolgten Hauptplanungsziele erforderlich.

Durch die gegenständliche Satzung über besondere Vorkaufsrechte gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Verwaltung ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten, wenn sie ihre städtebaulichen Zielsetzungen innerhalb des Satzungsgebietes durch perspektivische Grundstücksgeschäfte zwischen Dritten gefährdet sieht. Über die Satzung wird ein Recht, nicht aber eine Pflicht der Gemeinde begründet, Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufzukaufen bzw. in etwaige Grunderwerbsverträge Dritter zum Verkehrswert einzutreten. Insofern werden mit dem Beschluss über diese Satzung auch noch keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen begründet, sondern zunächst präventiv die Möglichkeit eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls auf lange Sicht hin geordnete städtebauliche Verhältnisse herzustellen.

Die konkrete Ausübung des über die gegenständliche Satzung begründeten besonderen Vorkaufsrechts ist nach § 25 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB an eine städtebauliche Rechtfertigung über das Wohl der Allgemeinheit gebunden. Insofern müssen die über die Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen insgesamt am Wohl

der Allgemeinheit orientiert sein. Diese Grundlage ist vorliegend aufgrund der verfolgten Optimierung des öffentlichen Erschließungsnetzes grundsätzlich gegeben.

Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 760 - Verkehrsflächen Bypass Brammenring - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- ☐ Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen
- ☐ Prüfung und ggf. Regelung von erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Verfahrensablauf Bebauungsplan

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplan Nr. 760 - Verkehrsflächen Bypass Brammenring - stellt sich wie folgt dar:

- ☐ Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- ☐ Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- ☐ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- ☐ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung) mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- ☐ Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung dieses Entwurfs;
- ☐ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- ☐ Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- ☐ Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;
- ☐ Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan

- ☐ § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
- ☐ § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Verfahrensablauf Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 BauGB

- ☐ Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 41 Abs. 1 lit. f GO NRW i.V.m. § 7 GO NW und

§ 25 BauGB über das Satzungsverkaufsrecht;

- ☐ Inkrafttreten der Verkaufsrechtssatzung durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 25 Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB.

Finanzielle Konsequenzen der Beschlussvorlage

Durch die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 760 (Beschlussvorschlag 1) sowie im Zusammenhang mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Beschlussvorschlag 2) entstehen der Verwaltung zunächst keine Kosten. Möglicherweise entstehen in der weiteren Bearbeitung des Aufstellungsverfahrens derzeit noch nicht absehbare Kosten für fachgutachterliche Beiträge (z.B. Verkehrsplanung) zur Bauleitplanung. Der Rat der Stadt wird im Bedarfsfall durch gesonderte Beschlussvorlagen zu einer etwaig erforderlichen Mittelbereitstellung beteiligt, sofern eine Mittelbereitstellung für etwaig erforderliche fachgutachterliche Leistungen aus dem jeweils genehmigten Jahreshaushalt nicht bereits im Rahmen der unterjährigen Bewirtschaftung erfolgen kann.

Hinsichtlich der besonderen Verkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB entstehen der Verwaltung im Falle der tatsächlichen Ausübung des Verkaufsrechtes Kosten für einen entsprechenden Grunderwerb sowie für etwaig erforderliche bauliche Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken, die zur Erreichung des städtebaulichen Satzungszwecks – hier Ausbau und langfristige Sicherung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Geländes des ehemaligen Stahlwerks-Ost am Brammenring im Kontext der Umsetzung des „Masterplans Neue Mitte Oberhausen“ – erforderlich sind (Beschlussvorschlag 3). Der Rat der Stadt wird im Bedarfsfall durch gesonderte Beschlussvorlagen zu einer etwaig erforderlichen Mittelbereitstellung beteiligt, sofern eine Mittelbereitstellung für den erforderlichen Grunderwerb aus dem jeweils genehmigten Jahreshaushalt nicht bereits im Rahmen der unterjährigen Bewirtschaftung erfolgen kann.

Klimarelevanz der Beschlussvorlage

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 760 wird das förmliche Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet. Die Klimarelevanz der Maßnahme wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft und u.a. im Rahmen des nach § 2a BauGB erforderlichen Umweltberichtes entsprechend dem Stand des Verfahrens bewertet und dokumentiert. Die „Liste Klimacheck“ wird im weiteren Verfahren erarbeitet und im Rahmen weiterer für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlicher politischer Beschlüsse berücksichtigt und vorgelegt.

Durch den Beschluss zum Erlass einer besonderen Verkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird keine unmittelbare Klimarelevanz begründet. Die Verwaltung wird durch die Satzung ermächtigt in etwaige perspektivische Kaufverträge innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung mit dem Ziel der Erreichung des städtebaulichen Satzungszwecks – hier: langfristige Sicherung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Geländes des ehemaligen Stahlwerks Ost am Brammenring im Kontext der Umsetzung des „Masterplans Neue Mitte Oberhausen“ – einzutreten. Über eine potentielle Klimarelevanz, die im Falle einer tatsächlichen Ausübung des Verkaufsrechtes aus einer etwaigen perspektivischen Grundstücks(nach)nutzung entstehen könnte, wird die Verwaltung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens Nr. 760 informieren.

Anlage/n

1 - Verfahrensgebiet Bebauungsplan Nr. 760

2 - Lageplan Verkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 BauGB

