

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

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - westlich der Falkestraße

Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

05.09.2024	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
12.09.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
23.09.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung
 - a. der Stellungnahme zu III.A 3 stattzugeben;
 - b. die Stellungnahmen zu III.A 1, 2 und 4 - 6 sowie III.B 1 - 6 zur Kenntnis zu nehmen.
 - c. die Stellungnahme zu III.B 7 weitgehend zurückzuweisen.

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. I, Nr. 394).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:
 - a. folgende Satzung:

Satzung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - vom

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der vom Rat der Stadt am 28.10.1968 als Satzung beschlossene und am 15.07.1969 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 56 - Königshardt - wird teilweise aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - westlich der Falkestraße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3, und umfasst einen Teil im Osten des Flurstücks Nr. 838. Es wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 838 entlang der Falkestraße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 592; am nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 592 nach Norden abknickend zu einem Grenzpunkt der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 838, der in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 875 liegt.

Die genaue Abgrenzung des Teilaufhebungsgebiets ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtskarte.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung ihres Beschlusses in Kraft.

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 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. 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 05.03.2024 (GV.NRW. S. 136).

- b. die der teilweisen Aufhebung beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 10.07.2024 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 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. I, Nr. 394).

Bezug

- Einleitender Beschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - vom 20.03.2023 (Drucksache Nr. B/17/2805-01);
- Beschluss zur Veröffentlichung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.03.2024 (Drucksache Nr. B/17/4510-01);

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

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

Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - westlich der Falkestraße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3, und umfasst einen Teil im Osten des Flurstücks Nr. 838. Es wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 838 entlang der Falkestraße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 592; am nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 592 nach Norden abknickend zu einem Grenzpunkt der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 838, der in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 875 liegt.

Das Teilaufhebungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.500 m².

Die genaue Abgrenzung des Teilaufhebungsgebietes ergibt sich auch aus dem Auszug des teilaufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 56 und der beigefügten Übersichtskarte (s. Anlagen 2 und 3).

II. Aufhebungsgründe

Primäre städtebauliche Zielsetzung des vorliegenden Teilaufhebungsverfahrens ist unmittelbar eine in der Realität funktionslos und damit auf absehbare Zeit nicht mehr umsetzbare bauleitplanerische Festlegung (öffentliche Grünfläche - Friedhof -) aufzuheben. Ein Bedarf für eine Friedhofserweiterung besteht laut Aussage der SBO an dieser Stelle nicht mehr. In diesem Zusammenhang soll die Fläche mittelbar auch der perspektivischen Anwendung der Planersatzvorschriften des § 35 BauGB zugänglich gemacht werden.

Der derzeitige Standort der freiwilligen Feuerwehr Königshardt an der Falkestraße / Ecke Adlerstraße ist nicht mehr zeitgemäß und weist erhebliche bauliche Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe auf, die nach Prüfungen des Baumanagements der SBO – Servicebetriebe Oberhausen am derzeitigen Standort nicht baulich umgesetzt werden können. Nach umfänglicher Prüfung von insgesamt neun Standortalternativen im Oberhausener Norden durch die SBO, die Fachverwaltung und die freiwillige Feuerwehr soll ein Ersatzneubau des Feuerwehrstandortes nunmehr auf einer ebenfalls an der Falkestraße gelegenen Fläche erfolgen. Diese liegt ca. 150 m südlich des derzeitigen Standortes, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt -, der an dieser Stelle wie oben bereits erwähnt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Friedhof - ausweist. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wären, dem Zweck entsprechend, deutlich untergeordnete bauliche Anlagen bis zu einem Anteil

von max. 15 % der Grünfläche denkbar gewesen (vgl. OVG Sachsen, Beschluss vom 05.03.2002, Az. 1 D 18/00).

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans i.S.v. § 31 Abs. 2 BauGB zugunsten des in Rede stehenden Bauvorhabens scheitert an einer Tangierung der Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 56. Auch aus diesem Grund wird ein förmliches Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - im Bereich des Ersatzneubauvorhabens an der Falkestraße durchgeführt.

Nach Inkrafttreten des Teilaufhebungsverfahrens würden für den favorisierten Standort die Planersatzvorschriften des § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – rechtliche Gültigkeit beanspruchen. Nach ersten Prüfungen der Fachverwaltung wäre das Ersatzneubauvorhaben, das wesentlich der Daseinsvorsorge bzw. öffentlichen Belangen dient, dann unter der Voraussetzung noch zu bestimmender naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Kontext des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich planungsrechtlich zulässig. Das Teilaufhebungsverfahren und ein evtl. nachgelagertes Baugenehmigungsverfahren bedürfen jedoch einer strikten Trennung. So können mit dem Teilaufhebungsverfahren keinerlei Festsetzungen für zukünftige Vorhaben im Außenbereich getroffen werden. Deshalb wird unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit innerhalb des nachgelagert noch durchzuführenden konkreten Baugenehmigungsverfahrens insbesondere die umweltrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gesondert zu prüfen sein. Dabei gilt nach § 35 Abs. 5 BauGB der Grundsatz, dass das geplante Bauvorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise ausgeführt werden muss.

Dass sowohl in der Begründung zum Teilaufhebungsverfahren als auch innerhalb der jeweiligen politischen Beschlussvorlagen primär nachrichtlich auf die derzeitigen Planungen der Fachverwaltung hinsichtlich einer etwaigen perspektivischen Nachnutzung des Teilaufhebungsbereiches als Standort für die freiwillige Feuerwehr Königshardt hingewiesen wird, machen diese Überlegung nicht zum materiellen Gegenstand des vorliegenden Teilaufhebungsverfahrens.

III. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

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 hat der teilaufzuhebende Bebauungsplan Nr. 56 - Königshardt - mit den Vorentwürfen der Aufhebungssatzung und der Aufhebungsbegründung

- in der Zeit vom 05.10.2023 - 25.10.2023 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung);

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 20.03.2023 festgelegt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.10.2023 erstmalig zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
2. **Die Autobahn GmbH des Bundes**
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2
47799 Krefeld
3. **Geologischer Dienst NRW**
- Landesbetrieb-
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld
4. **MAN GHH Immobilien GmbH**
Sterkrader Venn 2
46145 Oberhausen
5. **Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim an der Ruhr
6. **Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG)**
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen

B. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 27.03.2024 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 05.04.2024 bis 07.05.2024 einschließlich sind der teilaufzuhebende Bebauungsplan Nr. 56, der Entwurf der Aufhebungssatzung mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet und bei der Stadt Oberhausen veröffentlicht worden.

Während der Veröffentlichungsfrist sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Dezernat 53 - Immissionsschutz -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
2. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Friedrichstraße 1
46483 Wesel
3. **Die Autobahn GmbH des Bundes**
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2
47799 Krefeld
4. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Netzdokumentation / GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
5. **Stadtwerke Oberhausen AG (STOAG)**
Max-Eyth-Straße 62
46149 Oberhausen
6. **Westnetz GmbH**
Spezialservice Strom
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

Private

7. **Bürger 1**

IV. 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 6) zu entnehmen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 7 zu entnehmen.

V. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses bzw. der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 in Kraft.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt die Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - für einen Bereich westlich der Falkestraße.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 aus dem Jahre 1969 sind im Teilaufhebungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Friedhofs an der Falkestraße geschaffen worden. Ein Bedarf für eine Friedhofserweiterung besteht nicht mehr. Die Festsetzung ist somit funktionslos geworden.

Mehr als 50 Jahre später sucht die freiwillige Feuerwehr Königshardt einen neuen Standort, da der jetzige nicht mehr zeitgemäß ist und erhebliche bauliche Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe aufweist. Als Ergebnis einer umfänglichen Prüfung von insgesamt neun Standortalternativen soll der Ersatzneubau der Wache für die freiwillige Feuerwehr Königshardt nunmehr innerhalb des Teilaufhebungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 56 erfolgen.

Nach Inkrafttreten der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans wäre das Teilaufhebungsgebiet planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Nach ersten Prüfungen der Fachverwaltung wäre das Ersatzneubauvorhaben dann unter der Voraussetzung noch zu bestimmender naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Kontext des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich planungsrechtlich zulässig. Unabhängig der planungsrechtlichen Zulässigkeit werden innerhalb des nachgelagert noch durchzuführenden konkreten Baugenehmigungsverfahrens insbesondere die umweltrechtliche (u.a. Artenschutz und Naturschutz) und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gesondert zu prüfen sein.

VII. Anlagen zur Begründung (Gutachten etc.)

Die umfangreichen Anlagen zur Aufhebungsbegründung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - (Artenschutzfachbeitrag – Stufe II (ASP II) und Untergrunduntersuchung) liegen vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Sie können außerdem vorab 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 - Liste Klimacheck

2 - Auszug Bebauungsplan

3 - Übersichtskarte

- 4 - Entwurf der Aufhebungssatzung
- 5 - Begründung (inkl. Umweltbericht)
- 6 - Abwägungstabellen
- 7 - Abwägungsrelevante Stellungnahmen