

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

Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) - Weseler Straße/Försterstraße - zwischen Franz-Schröder-Weg und Weseler Straße Einleitender Beschluss

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a. das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung)
- Weseler Straße/Försterstraße - (in Kraft seit dem 15.07.1992 bzw. 15.07.1998) im Bereich zwischen Franz-Schröder-Weg und Weseler Straße einzuleiten;

Gesetzliche Grundlage: § 2 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).

- b. die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung).

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. I Nr. 394), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

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

Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) - Weseler Straße/ Försterstraße - zwischen Franz-Schröder-Weg und Weseler Straße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, und umfasst die Flurstücke Nr. 279, 430, 607 - 609, 611, 633, 654 (teilweise) und 692 - 697.

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

II. Aufhebungsgründe

Der Bebauungsplan Nr. 306 - Weseler Straße / Försterstraße - ist am 15.07.1992 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 306 wurde das Ziel verfolgt, durch Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten insbesondere im Innenblockbereich dringend benötigten und bedarfsorientierten Wohnungsbau zu ermöglichen (s. Anlage 3). Sechs Jahre später ist in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die textliche Festsetzung zum Lärmschutz aus Gründen der Rechtssicherheit modifiziert und eine textliche Festsetzung zur Regelung von Garagen und Stellplätzen ergänzt worden (Bebauungsplan Nr. 306, 1. Änderung).

Die innerhalb des Plangebietes liegende Erschließungsanlage Franz-Schröder-Weg stellt sich als rechtwinklig verlaufende Verbindung der Forsthoferstraße mit der Försterstraße dar. Im Bereich des rechtwinkligen Knicks des Franz-Schröder-Weges setzt der Bebauungsplan Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) als „Anhängsel“ ein reines Wohngebiet mit einer Ringerschließung und einer öffentlichen Grünfläche in der Mitte fest. Während die Doppelhausbebauung entlang des Franz-Schröder-Weges bereits frühzeitig realisiert wurde, ist das „Anhängsel“ auch 32 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bis heute nicht umgesetzt worden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben im Rahmen des seinerzeit begonnenen Umlegungsverfahrens deutlich gemacht, dass sie kein Interesse an einer Realisierung dieser Bebauungsmöglichkeit haben und an dem „Status quo“ festhalten wollen. Im Übrigen entspricht die seinerzeitige Planung des halbrunden Angers mit begleitender Wohnbebauung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Die Erschließungsanlage Franz-Schröder-Weg ist technisch bis auf die fehlende Ringerschließung endgültig erstmalig hergestellt. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen scheitert jedoch an der fehlenden Realisierung der Ringerschließung bzw. der unzureichenden planungsrechtlichen Grundlage für diese unvollständige Herstellung, da nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die fehlende Umsetzung dieses festgesetzten ringförmigen „Anhängsels“, welches für sich alleine ca. 6 weitere Bauvorhaben ermöglichen könnte, nicht mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist. Um also die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu

ermöglichen, ist die Aufhebung des reinen Wohngebietes mit Ringerschließung und öffentlicher Grünfläche zwingend erforderlich. Auf das Kapitel „III. Finanzielle Konsequenzen“ wird verwiesen.

Im westlichen Teil des geplanten Aufhebungsgebietes wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) seinerzeit ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagen (Weseler Straße 102a) genehmigt. Die östlich angrenzende, mit einer Breite von 3,0 m, festgesetzte Fußwegverbindung von der Weseler Straße bis zum Franz-Schröer-Weg dient im nördlichen Teil auch der Erschließung dieses Einfamilienhauses. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wurde seitens der Stadt eingeräumt. Die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzten Baumpflanzungen sind aufgrund der nur geringen Breite der Wegeverbindung deshalb nicht möglich. Da der Fußweg aber bereits vollständig im Eigentum der Stadt Oberhausen steht und somit gesichert ist, sollen auch in diesem Bereich aus Gründen der Rechtssicherheit die bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden.

Zukünftig wäre das Teilaufhebungsgebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Ansonsten wäre auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans jederzeit möglich.

III. Finanzielle Konsequenzen

Mit der Einführung des § 12a des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) mit Wirkung zum 01.06.2022 wurde die zeitliche Grenze für die Festsetzung von Abgaben zum Vorteilsausgleich - und dazu zählen die hier in Rede stehenden Erschließungsbeiträge – um 10 Jahre verkürzt. Zurzeit dürfen mit Ablauf des 20. Kalenderjahres, das auf den Eintritt der Vorteilslage folgt, u. a. Erschließungsbeiträge nicht mehr festgesetzt werden. Es bestehen seitens des Landes NRW Überlegungen, in Anlehnung an die Regelungen in anderen Bundesländern diese Frist weiter zu verkürzen.

Die Vorteilslage tritt nach derzeitiger Rechtsprechung grundsätzlich mit dem Abschluss des technischen Ausbaus ein. Der technische Ausbau der Straße Franz-Schröer- Weg in dem o. g. Bereich erfolgte im Jahr 2011, so dass die Ausschlussfrist 2031 endet.

Nach den derzeit vorliegenden Rechnungen und den zurzeit herrschenden Grundstücksverhältnissen wurde durch den zuständigen Fachbereich 5-6-30 -Erschließung, Beiträge- überschlägig ermittelt, dass mindestens 120.000 EUR an Erschließungsbeiträgen nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) vereinnahmt werden könnten.

IV. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) - Weseler Straße/Försterstraße - stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Aufhebungsbeschlusses;

- 97 - 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
98 Abs. 1 BauGB;
99
- 100 - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der
101 Planung ohne Bürgerversammlung);
102
- 103 - Einverständnis des Rates mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans sowie
104 Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung des Entwurfs
105 der Aufhebungssatzung und des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans;
106
- 107 - 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange
108 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
109
- 110 - Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichungsfrist im Amtsblatt der Stadt
111 Oberhausen;
112
- 113 - Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens
114 jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer
115 angemessenen längeren Frist;
116
- 117 - Entscheidung des Rates über die ggf. vorgebrachten Stellungnahmen sowie
118 Satzungs-beschluss über die teilweise Aufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
119
- 120 - Inkrafttreten der Aufhebung durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbe-
121 schlusses über die teilweise Aufhebung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Anlage/n

1 - 1 - Liste Klimacheck

2 - 2 - Übersichtskarte Geltungsbereich

3 - 3 - Verkl. Auszug BPL 306 (inkl. 1. Änd.)

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/xxxx Teilaufhebung BPL 306 (inkl. 1. Änd.)

Zuständiger Bereich: 5-1-40 Planungsrecht und Verfahren

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☐ Ja → Stufe 2

☐ Nein → bitte begründen

Mit dem einleitenden Beschluss zur tlw. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) – Weseler Straße/Försterstraße – soll lediglich das förmliche Teilaufhebungsverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet werden. Die Klimarelevanz der Maßnahme wird im Rahmen des weiteren Teilaufhebungsverfahrens geprüft und u.a. im Rahmen des nach § 2a BauGB erforderlichen Umweltberichtes entsprechend dem Stand des Verfahrens bewertet und dokumentiert.

Besteht keine Klimarelevanz, ist die Prüfung abgeschlossen. Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☐	☐	☐	
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☐	☐	☐	
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☐	☐	☐	
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☐	☐	☐	
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☐	☐	☐	

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO ₂ (-Äquivalente)		
Reduktion	Nicht ermittelbar	Erhöhung
☐	☐	☐
Erläuterung:		

Ergebnis

- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.
- ☐ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

--

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

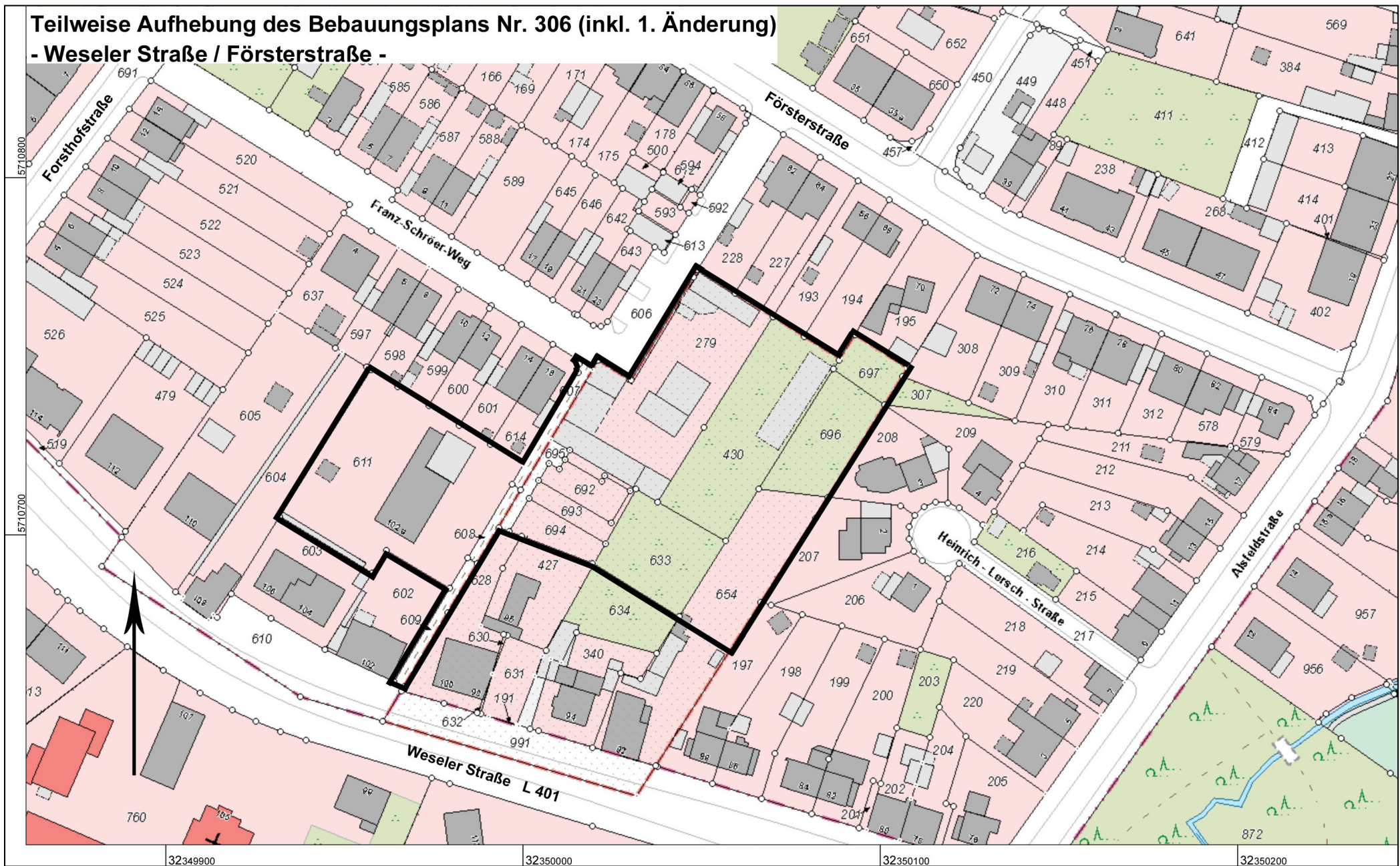
Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet					
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☐ ja	☐ nein		
	Außenentwicklung	☐ ja	☐ nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ ja	☐ nein		
Vornutzung von Flächen					
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☐ ja	☐ nein		
	Baulücke	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	☐ ja	☐ nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	☐ ja	☐ nein		
Exposition					
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten dersolaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ ja	☐ nein		
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	☐ ja	☐ nein		
Freiraum & Infrastruktur					
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizieren Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von VersorgungseinrichtungenPKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	☐ ja	☐ nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		
Besitzverhältnisse					
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	☐ ja	☐ nein		
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	☐ ja	☐ nein		
	Viele Einzeleigentümer	☐ ja	☐ nein		
Energieversorgung					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ ja	☐ nein		
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)					
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit					
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja	☐ nein		
Versiegelung					
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40%	☐ 40-60%		
		☐ 60-80%	☐ >80%		
	Dachbegrünung vorgesehen	☐ ja	☐ nein		
Ausrichtung der Baukörper					
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☐ >70% S/SW/SO			
		☐ 30-70% S/SW/SO			
		☐ <30% S/SW/SO			
Verschattung der Baukörper					
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung des Baukörpers	☐ gering			
		☐ mittel			
		☐ hoch			
Grünkonzept					
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☐ ja	☐ nein		
Energieversorgungskonzept					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)					
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.3: Vertragliche Regelungen				
Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt		Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ ja	☐ nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt		Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)	☐ ja	☐ nein	
Effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☐ ja	☐ nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	☐ ja	☐ nein	
Klimaanpassung	U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☐ ja	☐ nein	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)				
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Gesamtübersicht				
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen	0			
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung	0			
Teil 3: Vertragliche Regelungen	0			
Gesamtbewertung des Projektes				

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung)

- Weseler Straße / Försterstraße -



**Geltungsbereich der
teilweisen Aufhebung**

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Oberhausen

Auszug aus dem GIS Portal



Stadt
Oberhausen

Erstellt: 29.07.2024

Bereich 5-1 Stadtplanung

Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung)

- Weseler Straße / Försterstraße -

Geltungsbereich der tlw. Aufhebung

