

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.)