

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

Bebauungsplan Nr. 755

- Biefangstraße (zwischen Kl. Biefangstraße und Roßbachstraße) - Beschluss zur erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

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 den in seiner Sitzung vom 13.05.2024 gefasste Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) (Drucksache B/17/5028) aufzuheben und beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage des in dieser Beschlussvorlage dargelegten Sachverhaltes zunächst zur Durchführung einer erneuten Veröffentlichung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung - jeweils mit Stand vom 08.08.2024.

Gesetzliche Grundlagen: § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a und 10 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. 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).

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – vom 15.11.2021 (Drucksache Nr. B/17/1120-01);
- 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);
- Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) über die Bebauung und Erschließung des Baugebietes des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) vom 13.05.2024 (Drucksache Nr. B/17/5050)
- Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschlüssen zum Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - vom 13.05.2024 (Drucksache Nr. B/17/5028).

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt**Städtebauliche Erforderlichkeit der Durchführung einer erneuten Veröffentlichung i.S.v. § 4 Abs. 3 BauGB**

Der Rat der Stadt hat am 13.05.2024 den Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) als Satzung i.S.v. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen (Drucksache B/17/5028). Darüber hinaus hat der Rat der Stadt die Verwaltung in gleicher Sitzung ermächtigt, einen planungsbegleitenden städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB mit dem Planungs- und Projektträger der geplanten baulichen Entwicklungen zu schließen, der insbesondere Regelungen über die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen enthält (Drucksache B/17/5050).

Im Zuge des nachgelagerten Verwaltungsverfahrens zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 755 durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden zeitgleich durch den Planungs- und Projektträger Bauanträge zur Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklungen erarbeitet und der Planungsverwaltung vorgestellt. Bei dieser konkretisierenden, ausführungsreifen Vorhabenplanung des Planungs- und Projektträgers sind verschiedene Widersprüche zu den Festsetzungen des am 13.05.2024 zur Satzung beschlossenen Bebauungsplanstandes identifiziert worden, die jedoch das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung nicht verändern und die nunmehr durch ein ergänzendes Verwaltungsverfahren durch Umplanung beseitigt werden sollen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Nr. 755 bislang auch noch nicht durch öffentliche Bekanntmachung förmlich in Kraft gesetzt.

Die nunmehr vorgenommenen Umplanungen betreffen folgende Aspekte:

- Anpassung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen: Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (Mischverkehrsfläche), innerhalb derer auch erforderliche öffentliche Besucherparkplätze untergebracht werden sollen, anstatt einer "normalen" öffentlichen Verkehrsfläche mit gesonderter öffentlicher Besucherparkplatzfestsetzung außerhalb des eigentlichen Straßenkörpers;
- Spezifizierung der Festsetzungen zur Unterbringung der erforderlichen Anwohnerstellplätze innerhalb der festgesetzten Baugebiete;

- Nachjustierung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung, da die ursprüngliche Festsetzung mit einer Dachneigung bis 20° auch die geplanten Wohngebäude umfasst, für die aus stadtgestalterischen Gründen ein in der Realität nur schwer zu begründendes Zeltdach festgesetzt wurde. Eine Begrünung der weiterhin geplanten Zeltdächer war im Planverfahren nicht vorgesehen und innerhalb des in der Bebauungsplanbegründung hinterlegten städtebaulichen Konzeptes, das dem Rat der Stadt am 13.05.2024 vorgelegen hat, auch nicht dokumentiert. Die maximale Dachneigung der zu begründenden Dächer soll deshalb auf 10° reduziert werden.

- Redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzung zur Lage der anzupflanzenden Straßenbäume.

Durch die vorgenommenen Umplanungen soll insbesondere auch eine städtebaulich optimierte öffentliche Erschließungsanlage festgesetzt sowie die durch öffentliche Erschließungsanlagen insgesamt versiegelte Fläche um insgesamt ca. 90 m² verringert werden (vorher 664 m² - nach Umplanung 573 m²).

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Sachverhaltsdarstellungen in den unter "Bezug" benannten Drucksachen verwiesen, da sich die dortigen Sachverhaltsdarstellungen u.a. zur Lage des Plangebietes, Planungsanlass und Haupthandlungsziele, städtebauliches Konzept sowie zum Umgang mit den in den bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen nicht geändert haben.

Weiterer Ablauf des Bebauungsplanverfahren

Der weitere Ablauf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 755 bis zum angestrebten Inkrafttreten der Planung stellt sich wie folgt dar:

- Öffentliche Bekanntmachung über die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes i.S.v. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB;
- Erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Oberhausen;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des erneuten Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Der bereits vorliegende und von Seiten des Planungs- und Projektträgers gezeichnete planungsbegleitende städtebauliche Vertrag i.S.v. § 11 BauGB (vgl. Drucksache Nr. B/17/5050) wird im weiteren Verfahren auf die hier gegenständlichen Umplanungen angepasst und parallel den politischen Gremien zum erneuten Satzungsbeschluss vorgelegt.

Baugenehmigungsverfahren

Der Planungs- und Projektträger hat bereits für die geplanten drei Reihenhäuser sowie für die geplanten zwei Doppelhäuser Bauanträge bei der städtischen Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Verwaltung befindet sich in engem Austausch mit dem Planungs- und Projektträger und prüft derzeit hinsichtlich eines zügigen Umsetzungsstarts des Bebauungsplans u.a. auch die Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf der Grundlage des § 33 BauGB, um sowohl die abschließende Bearbeitung und Prüfung der bereits anhängigen Baugenehmigungsverfahren als auch den Start der Umsetzung des Bebauungsplans schnellstmöglich zu gewährleisten.

Ergänzender Hinweis zu Anlagen der Bebauungsplanbegründung (planungsbegleitende Fachgutachten etc.):

Die umfangreichen Anlagen zum überarbeiteten Entwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - (u.a. Altlastenbeurteilung, ASP I, Bodengutachten, Entwässerungskonzept, Schallgutachten und Checkliste Klimaschutz) liegen vor und während der Gremiensitzungen 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 - Anlage 1_Liste Klimacheck
- 2 - Anlage 2_Übersichtskarte_Geltungsbereich
- 3 - Anlage 3_Verkleinerte Fassung Planentwurf
- 4 - Anlage 4_Begründung (Fortschreibung als markup)
- 5 - Anlage 5_Änderungen an der Planzeichnung