

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

Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - Einleitender Beschluss (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Beratungsfolge

05.09.2024	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
12.09.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
16.09.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
23.09.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - (in Kraft seit dem 15.05.1981) für einen ca. 700 m² großen Teilbereich an der Holtener Straße (vgl. Anlage 2) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten;

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a 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).

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. 144 – Altenzentrum Reinersbach - liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 16, und umfasst die Flurstücke Nr. 247 und 248 jeweils teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Teilaufhebungsgebietes ergibt sich auch aus der als Anlage 2 beigefügten Übersichtskarte.

Die Lage des Teilaufhebungsgebietes innerhalb des Bebauungsplans Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach – sowie die Auswirkungen der teilaufzuhebenden Festsetzungen auf den gesamten Regelungszusammenhang des Bebauungsplans Nr. 144 sind aus der Anlage 3 ersichtlich.

II. Durchführung des Teilaufhebungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Anwendung des beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Nach § 13 Abs. 4 BauGB gelten diese gesetzlichen Regelungen auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans. Angesichts der Zielsetzung des vorliegenden Teilaufhebungsverfahrens, durch das u.a. eine innerstädtische Nachverdichtungsmöglichkeit begründet werden soll (vgl. III), ist die grundsätzliche Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden in § 13a BauGB Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Wird weder die zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die voraussichtlich versiegelt wird.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Teilaufhebungsgebiets rd. 700 m². Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Durch die Zielsetzungen des Teilaufhebungsverfahrens und die nach Abschluss dieses Verfahrens für das Teilaufhebungsgebiet gegebene Anwendbarkeit von § 34 BauGB wird nach derzeitiger Erkenntnislage keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche

Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Eine Berichtigung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Teilaufhebung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des GFNP (Übergangsbereich Wohnbaufläche / Grünfläche) grundsätzlich entwickelbar ist.

III. Aufhebungsgründe

Für das ca. 700 m² große Teilaufhebungsgebiet gilt derzeit der seit dem 15.05.1981 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach, der hier eine (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt. Die in diesem Bereich insgesamt über den Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzte (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umfasst die Flurstücke 247 und 248 in Gänze und somit – inkl. einer ebenfalls festgesetzten öffentlichen Durchwegung – eine Gesamtfläche von rd. 1.840 m². Die Festsetzungen konnten bis heute nicht umgesetzt werden, da die Stadt bislang – trotz stetiger liegenschaftlicher Bemühungen des SBO Immobilienmanagements – nicht in das Eigentum der gegenständlichen Flurstücke kommen konnte und eine bebauungsplankonforme Herrichtung dieser grundsätzlich dauerhaft unrentierlichen Flächennutzung durch die derzeitige Eigentümerin nicht beabsichtigt wurde. Die beiden Flurstücke werden derzeit insbesondere als Abstellfläche für Wohnmobile und Wohnwagen städtebaulich mindergenutzt.

Auf dem östlich benachbarten Flurstück 249 befindet sich ein grenzständig errichtetes Wohngebäude (Holtener Str. 72), dass zum Flurstück 248 mit einer Gebäudeabschlusswand / Brandwand errichtet wurde (vgl. nachstehende Abbildung). Obgleich diese bauliche Ausbildung des vorhandenen Gebäudes in der Örtlichkeit eine Anbauerwartung grundsätzlich suggeriert, ist diese entsprechend den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 durch die Festlegung einer (öffentlichen) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich weder beabsichtigt noch zulässig.



© Cyclomedia

Im Rahmen der Projektierung der Entflechtung des Reinersbaches bestehen nach Abstimmung mit den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen (WBO) dortige Planungsabsichten / -erforderlichkeiten im Bereich der Flurstücke 247 und 248 ein unterirdisches Pumpwerk inkl. Leitungssystem zu realisieren, das als technische Infrastruktur der Gesamtmaßnahme der

Gewässerentflechtung in diesem Bereich zwingend erforderlich ist. Diese Maßnahme wäre innerhalb einer durch Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, da weiterhin die Möglichkeit besteht, oberhalb eines unterirdischen Pumpwerks eine öffentliche Grünfläche inkl. Wegeverbindung herzurichten.

Im Zuge der fortwährenden und derzeit wieder intensivierten Verhandlungen des SBO Immobilienmanagements mit der Grundstückseigentümerin wurde nunmehr ein mögliches Zielszenario herausgearbeitet. Im Ergebnis könnte ein städtischer Grunderwerb für die Flurstücke 247 und 248 (ohne den hier gegenständlichen Teilaufhebungsbereich) dann Realität werden, wenn für den hier gegenständlichen Teilaufhebungsbereich, der auch perspektivisch im Eigentum der derzeitigen Grundstückseigentümerin verbleiben soll, Baurechte für eine Wohnbebauung geschaffen würden. Auf den dann zum möglichen städtischen Grunderwerb stehenden Flurstückteilen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.150 m² könnte in diesem Falle die seither über den Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzte (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ inkl. der technischen Infrastruktur eines unterirdischen Pumpwerks umgesetzt werden. Innerhalb des hier gegenständlichen Teilaufhebungsbereiches würde durch das angestrebte förmliche Teilaufhebungsverfahren verwaltungsseitig die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angestrebt. Demnach wäre i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB dann perspektivisch eine bauliche Ausnutzbarkeit gegeben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dass eine solche Bebauung auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten grundsätzlich erstrebenswert ist, ergibt sich insbesondere aus der vorstehend aufgezeigten Bestandsbebauung des Nachbarflurstücks 249.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung das hier gegenständliche förmliche Teilaufhebungsverfahren einzuleiten und durchzuführen.

III. Finanzielle Konsequenzen

Durch diesen Beschluss zur Einleitung eines förmlichen Teilaufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach – entstehen unmittelbar noch keine finanziellen Konsequenzen. Sehr wohl entstehen durch die verwaltungsseitig avisierte Gesamtentwicklungsstrategie der Flurstücke 247 und 248 in der Gemarkung Sterkrade, Flur 16 jedoch mittelbar Umsetzungs- und Folgekosten, die im Zuge der weiteren Projektierung ermittelt und konkretisiert werden und zu denen die politischen Gremien der Stadt – je nach Beschlusserforderlichkeit – jeweils durch gesonderte Vorlagen beteiligt werden. Zu diesen anfallenden Umsetzungs- und Folgekosten zählen insbesondere:

- Kosten für den Grunderwerb der Flurstücke 247 und 248 (jeweils teilweise) in der Gemarkung Sterkrade, Flur 16;
- Kosten für die Herrichtung und erstmalige Herstellung der verbleibenden, ca. 1.150 m² großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ inkl. Durchwegung;
- Pflege und Unterhaltungskosten für die erstmalig hergestellte öffentliche Grünfläche.

Die Verwaltung wird dafür Sorge tragen, die mit der Umsetzung der Gesamtentwicklungsstrategie verbundenen Kosten in den jeweiligen Haushaltsjahren im Rahmen der fachverwaltungsspezifischen Haushaltsplanung zu berücksichtigen und diese entsprechend in den Haushalt einzustellen.

IV. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach – im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB stellt sich wie folgt dar:

- 144 • Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1
- 145 Abs. 8 und § 13a BauGB zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans;
- 146 • Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Beschlusses im Amtsblatt der Stadt
- 147 Oberhausen unter Hinweisung, dass das Teilaufhebungsverfahren im beschleunigten
- 148 Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird;
- 149 • 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
- 150 § 4 Abs. 1 BauGB;
- 151 • Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der
- 152 Planung ohne Bürgerversammlung);
- 153 • Einverständnis des Rates mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans sowie
- 154 Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung des Entwurfs
- 155 der Aufhebungssatzung und des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans;
- 156 • 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
- 157 § 4 Abs. 2 BauGB;
- 158 • Öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichungsfrist im Amtsblatt der Stadt
- 159 Oberhausen unter Hinweisung, dass das Teilaufhebungsverfahren im beschleunigten
- 160 Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird;
- 161 • Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens
- 162 jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer
- 163 angemessenen längeren Frist;
- 164 • Entscheidung des Rates über die ggf. vorgebrachten Stellungnahmen sowie
- 165 Satzungsbeschluss über die teilweise Aufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- 166 • Inkrafttreten der Aufhebung durch öffentliche Bekanntmachung des
- 167 Satzungsbeschlusses über die teilweise Aufhebung im Amtsblatt der Stadt
- 168 Oberhausen.

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Liste Klimacheck

2 - Anlage 2 - Übersichtskarte Geltungsbereich

3 - Anlage 3 - Verkl. Auszug BPL 144