

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

Bebauungsplan Nr. 761 - Südlich Matzenbergstraße - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

30.01.2025	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
06.02.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
17.02.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 20.08.2024 (Anlage 1) abgegrenzte und im Sachverhalt zu diesem Beschluss beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 761 - Südlich Matzenbergstraße -);

Gesetzliche Grundlage:

§ 2 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. 2023 I Nr. 394).

Der Rat der Stadt beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung (digital oder in Präsenz)) nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB;

Gesetzliche Grundlage:

§§ 3 Abs. 1 und 4 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. 2023 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.

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 761 - Südlich Matzenbergstraße - nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) bis zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gesetzliche Grundlage:

§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 und 10 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. 2023 I Nr. 394).

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt**1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das rund 23.000 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 761 liegt im Stadtteil Königshardt. Es befindet sich in der Gemarkung Sterkrade, Flur 13 und umfasst die Flurstücke Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 sowie 11 in Gänze.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze (vgl. Anlage 1).

2. Planungsanlass

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 761 handelt es sich um eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Grünfläche. Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 – Königshardt – aus dem Jahr 1969. Dieser setzt für die gegenständlichen Grundstücke reine Wohngebiete mit bis zu vier bzw. acht Vollgeschossen, Stellplatzanlagen sowie arrondierende Grünflächen fest. Die über den Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzten baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke wurden bis heute nicht umgesetzt. Sie sind in städtebaulicher Hinsicht im Kontext der umgebenden Siedlungsstrukturen zugleich auch nicht mehr als zeitgemäß zu werten.

Über das Bebauungsplanverfahren Nr. 761 ist vor diesem Hintergrund die Festsetzung eines zeitgemäßen Wohnstandortes vorgesehen, der insbesondere die städtebaulichen Kenngrößen zum Maß der baulichen Nutzung an diesem Standort planungsrechtlich neu definieren soll. Straßenbegleitend zur Matzenbergstraße ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, dass durch von der Matzenbergstraße zurückversetzten Einzel- und Doppelhäusern städtebaulich flankiert werden soll (vgl. Anlage 2). Die baulichen Kubaturen sollen durch die Neuplanung an die Bauvolumina der vorhandenen, näheren Umgebung angepasst werden. Zur Realisierung der verfolgten Planungsziele ist daher die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr 2030 stellt für das Plangebiet straßenbegleitend zur Matzenbergstraße Wohnbauflächen und in den dahinterliegenden, rückwärtigen Bereichen Grünflächen dar. Die über das aus der Anlage ersichtliche städtebauliche Konzept für eine arrondierende bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereiche liegen vollumfänglich in der flächennutzungsplanerisch dargestellten Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem GFNP i.S.v. § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellung Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft sowie Wald. Zwischen den Wohnbauflächen und den Flächen für die Landwirtschaft und Wald verläuft die Darstellung Siedlungsrand. Südlich des Siedlungsrandes werden die Flächen durch die Darstellung Landschaftsschutzgebiet und regionaler Grünzug ergänzt. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet keine Darstellung. Der Bebauungsplan entspricht somit den stadtentwicklerischen Zielsetzungen des STEK 2020.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 761 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Siedlungslage;
- Festsetzung von sich maßvoll in den städtebaulichen Kontext eingliedernden Wohngebieten,
- Regelung der notwendigen Erschließung.

4. Abschluss einer „Planungsvereinbarung“ als städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und dem Träger der geplanten städtebaulichen Entwicklungen

Zur arbeitsteiligen Organisation und Koordination der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen hat die Verwaltung eine „Planungsvereinbarung“ (vgl. Anlage 3) als städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem Träger der geplanten Maßnahme als laufendes Geschäft der Verwaltung geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Vertragsgegenstände geregelt:

- Regelung der Aufgaben- und Arbeitsteilung zwischen der Verwaltung und dem Planungsträger;
- Regelungen der Verpflichtungen der Vertragsparteien;
- Regelung der Kostentragung für die weitere Planung durch den Planungsträger;
- Regelung zur Einbindung einer Quote von mindestens 25 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau, d.h. Wohnungsbau i.S.d. Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) i.V.m. den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023) in die weitere Projektierung;
- Regelung des Verfahrensvorbehalts in Bezug auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen politischen Gremien der Stadt Oberhausen, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 761 - Südliche Matzenbergstraße - stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung) mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 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 mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen

Anlage/n

- 1 - Anlage 1 - Geltungsbereich
- 2 - Anlage 2 - Städtebauliches Konzept
- 3 - Anlage 3 - Planungsvereinbarung