

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

Bebauungsplan Nr. 755
- Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung
 - a. den Stellungnahmen zu V.A 5 sowie V.B 5 zu folgen;
 - b. der Stellungnahme zu V.A 8 teilweise zu folgen;
 - c. die Stellungnahme zu V.A 4 zurückzuweisen und
 - d. die Stellungnahmen zu V.A 1, 2, 3, 6, 7, 9 und 10, V.B 1, 2, 3, 4, 6 und 7 sowie V.C 1, 2, 3, 4 und 5 zur Kenntnis zu nehmen

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 i.V.m. § 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).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a. den Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - in der Fassung vom 08.08.2024 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 i.V.m. § 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. 2023 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).

- b. die dem Bebauungsplan Nr. 755 beigefügte Begründung in der Fassung vom 08.08.2024 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 i.V.m. § 13a 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

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - vom 15.11.2021 (Drucksache Nr. B/17/1120-01);
- Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2023 (Drucksache Nr. B/17/3964-01)
- Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) vom 13.05.2024 (Drucksache Nr. B/17/5028);
- Beschluss des städtebaulichen Vertrags 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);
- Beschluss zur erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 23.09.2024 (Drucksache Nr. B/17/5585);
- Beschluss über die Nachtragsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag vom 07.05.2024 zum Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) vom 18.11.2024 (Drucksache Nr. B/17/5764).

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

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

Das rd. 3.500 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 755 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 24 und umfasst die Flurstücke Nr. 627-630, 844 und 845. Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Biefangstraße (L287) (Flurstück Nr. 986). Im Osten befinden sich Wohnbebauung sowie ein Spielplatz (Flurstücke Nr. 623, 624, 626). Im Norden befindet sich die Schwarze-Heide-Schule (Grundschule) (Flurstück Nr. 1464). Im Westen grenzt weitere Wohnbebauung an (Flurstücke Nr. 809 und 974).

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

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Nördlich der Biefangstraße, zwischen Roßbachstraße und Hagedornstraße, befindet sich das Gelände einer ehemaligen Tankstelle mit einem gewerblich genutzten Hof. Diese Nutzung besitzt gegenüber dem vorwiegend aus Wohnnutzung und verschiedenen Schulen geprägten Umfeld etwa wegen Emissionen ein Konfliktpotential. Zudem weist die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Sinne einer langfristigen städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen

Nutzung dieses Areals ein planerischer Handlungsbedarf. Die Flächen befinden sich im Besitz der Diva GmbH, welche als Planungsträgerin ein Projektentwicklungsinteresse zur Realisierung von Wohnungsbau bekundet hat. Daher wurde am 28.09.2021 eine Planungsvereinbarung zwischen der Diva GmbH und der Stadt abgeschlossen.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bauleitplanung zu steuern. Die vorgesehene Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zu einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Areal im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen.

Für das Plangebiet besteht bislang der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 128 - Schul- und Sportzentrum Schwarze Heide - aus dem Jahr 1978. Dieser setzt für das fragliche Grundstück eine gewerbliche Nutzung fest. Zur Realisierung der verfolgten Planungsziele ist daher die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts über die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet keine Darstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - werden folgende Haupthandlungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebietes;
- Regelung der notwendigen Erschließung.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (s. Anlage 4) zu entnehmen.

III. Aufstellung des Bebauungsplans im Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13a BauGB wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 755 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel II).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch 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.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der überplanten Grundstücksfläche 3.500 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen oder
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) vom 27.09.2021 begründen die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 BauGB) zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 755 lagen somit vor. Entsprechend wurde bereits im Zuge der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB hingewiesen.

Im beschleunigten Verfahren wurde unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Unabhängig vom Entfall dieser förmlichen Vorschriften, wurden die wesentlichen Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

IV. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung auf und gliedert sich in drei Baubereiche. Im Osten des Plangebietes sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entstehen. Die drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss bieten Platz für insgesamt 6-8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Im Westen sind vier zweigeschossige Doppelhäuser mit Zeltdach sowie in zweiter Reihe drei Reihenhäuser mit Pultdach vorgesehen.

Ein ca. 84 m² großer privater Spielplatz zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern schafft Erholungs- und Spielmöglichkeiten für das Quartier. In den

Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Seniorenwohnungen geplant. Außerdem werden insgesamt sechs Besucherparkplätze und 16 Fahrradstellplätze im Gebiet geschaffen. Aufgrund der höheren Anzahl von Fahrradstellplätzen wird im Plangebiet eine geringere Anzahl an Besucherstellplätzen vorgesehen. Am Spielplatz wird ein Fahrradschuppen errichtet, welcher Platz für Lastenräder und Pedelecs bietet. Hier können zugleich auch E-Bikes aufgeladen werden.

Die Stichstraße, mit Wendehammer und Feuerwehraufstellfläche im Norden, sorgt zudem für eine Fußgängerverbindung zum nördlich gelegenen Schulgelände.

Die insbesondere in verkehrlicher Hinsicht zu gewährleistenden Herrichtungsstandards sind in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der Diva GmbH geregelt.

V. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -

- in der Zeit vom 29.08.2019 – 12.09.2022 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 31.08.2022 die öffentliche Anhörung (per Bürgerversammlung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2022 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25

44135 Dortmund

- 2. Deutsche Telekom Technik GmbH**
PB L 5, PTI 13
Saarstraße 12-16
47058 Duisburg

- 3. Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen

- 4. Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen

- 5. Landschaftsverband Rheinland**
Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

- 6. MAN GHH Immobilien GmbH**
Sterkrader Venn 2
46145 Oberhausen

- 7. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Private

- 8. Bürger 1**

- 9. Bürgerin und Bürger 2**

- 10. Bürgerin 3**

B. Veröffentlichung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 15.11.2023 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 755 sowie der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**
Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

2. **Bezirksregierung Düsseldorf**
- Dezernat 53 -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
3. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Friedrichstraße 1
46483 Wesel
4. **Die Autobahn GmbH des Bundes**
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2
47799 Krefeld
5. **Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen
6. **Energieversorgung Oberhausen AG**
Netzdokumentation / GIS Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
7. **RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Private

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 755 sind keine Stellungnahmen durch Private eingegangen.

C. Erneute Veröffentlichung und 3. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 16.10.2024 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 16.10.2024 bis 20.11.2024 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 755 sowie der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**
- Dezernat 53 -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

280 **2. Deutsche Bahn AG**
281 **DB Immobilien – Region West**
282 **Erna-Scheffler-Str. 5**
283 **51103 Köln**

284
285 **3. Die Autobahn GmbH des Bundes**
286 **Niederlassung Rheinland**
287 **Hansastr. 2**
288 **47799 Krefeld**

289
290 **4. Emschergenossenschaft**
291 **Postfach 10 11 61**
292 **45011 Essen**

293
294 **5. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
295 **Am Schloss Broich 1-3**
296 **45479 Mülheim a. d. Ruhr**

297
298 **Private**
299

300 Im Rahmen der erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 755 sind keine
301 Stellungnahmen durch Private eingegangen.
302
303

304 **VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben**
305

306 Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die
307 erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den
308 beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 5) zu entnehmen.
309

310 Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-
311 Bürgerversammlung sind den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen.
312
313

314 **VII. Städtebaulicher Vertrag**
315

316 Um u.a. die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Umsetzung der Planung zu
317 sichern, ist gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und
318 dem Projektträger geschlossen worden.
319

320 Aufgrund der Optimierung der Erschließungsflächen und der angepassten
321 Straßenplanung ist eine Nachtragsvereinbarung zu diesem städtebaulichen Vertrag
322 zwischen der Stadt und dem Projektträger geschlossen worden (vgl. Drucksache Nr.
323 B/17/5764).
324

325 **VIII. Weiterer Verfahrensablauf**

326 Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der
327 Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des
328 Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der Bebauungsplan Nr.
329 755 in Kraft.
330

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das bisher als Tankstelle sowie zu gewerblichen Zwecken genutzte Areal im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Flächen befinden sich im Besitz der Diva GmbH, welche als Planungsträger ein Projektentwicklungsinteresse zur Realisierung von Wohnungsbau bekundet hat. Daher wurde am 28.09.2021 eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Parallel zu dieser Beschlussvorlage wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Diva GmbH und der Stadt abgeschlossen.

Im rechtswirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung auf und gliedert sich in drei Baubereiche. Im Osten des Plangebietes sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entstehen. Die drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss bieten Platz für insgesamt 6-8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Im Westen sind vier zweigeschossige Doppelhäuser mit Zeltdach sowie in zweiter Reihe drei Reihenhäuser mit Pultdach vorgesehen.

X. Weiterer Verfahrensablauf

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung (Altlastenbeurteilung, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Bodengutachten, Entwässerungskonzept, Schallgutachten, etc.) können über "Bauleitplanung online" (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstr. 66, Zimmer A 009, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Anlage/n

- 1 - Anlage 1_Liste Klimacheck
- 2 - Anlage 2_Übersichtskarte_Geltungsbereich
- 3 - Anlage 3_Bebauungsplan
- 4 - Anlage 4_Begründung
- 5 - Anlage 5_Abwägungstabellen
- 6 - Anlage 6_Abwägungsrelevante Stellungnahmen
- 7 - Anlage 7_Protokoll Online-Bürgerversammlung

