

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5729-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.06.2020	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
16.06.2020	Planungsausschuss	V			
22.06.2020	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 750 - Osterfelder Straße / Brammenring -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 18.05.2020 (Anlage 1) abgegrenzte und in der Begründung zu diesem Beschluss beschriebene Gebiet auf der Grundlage der verwaltungsseitig erarbeiteten städtebaulichen Vorkonzeption für ein aktualisiertes räumliches Nutzungsgrobkonzept (Anlage 2) (Bebauungsplan Nr. 750 - Osterfelder Straße / Brammenring -);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587), in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 25.05.2020	Güldenzipf Datum 26.05.2020	Schranz Datum 27.05.2020			
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)		* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)		Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5729-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss (Drucksache Nr. B/14/3603-01) vom 27.10.2008
- Update Neue Mitte Oberhausen (Masterplan 4.0) (Drucksache Nr. B/16/4640-01) vom 20.05.2019
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 - Brammenring - Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Drucksache Nr. B/16/4347-01) vom 18.02.2019
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - Einleitender Beschluss (Drucksache Nr. B/16/1717-01) vom 04.07.2016
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - Änderung des räumlichen Geltungsbereiches (Drucksache Nr. B/16/5712-01) vom 22.06.2020

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 750 (im Folgenden: BPL 750) liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, sowie in der Gemarkung Borbeck, Flur 2 und 3. Es wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Eisenbahnlinie von Oberhausen-West nach Essen-Frintrop (Güterbahnstrecke); südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 76, 80, 81, 82 und 142, Gemarkung Borbeck, Flur 3; nördliche Seite der Eisenbahnlinie von Oberhausen Hbf nach Gelsenkirchen Hbf (das Flurstück Nr. 439, Gemarkung Borbeck, Flur 2, ist Bestandteil des Plangebietes); westliche Grenze des Flurstücks Nr. 119, Gemarkung Borbeck, Flur 3; vom nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 119, Gemarkung Borbeck, Flur 3, in nordwestlicher Richtung abknickend zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 121, Gemarkung Oberhausen, Flur 22; nordöstliche Seite der Essener Straße (B 231); südöstliche Seite der Osterfelder Straße (L 450) (die Flurstücke Nr. 25, 96, 98, 100 und 101, Gemarkung Borbeck, Flur 3, sowie 204 bis 206, Gemarkung Oberhausen, Flur 16, sind Bestandteil des Plangebietes).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 - Brammenring - (Gemarkung Borbeck, Flur 3, Großteil des Flurstücks Nr. 190) und der Verfahrensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Straßburger Straße und ehem. Stahlwerksgelände - (Gemarkung Borbeck, Flur 3, Teilbereich des Flurstücks Nr. 204) sind nicht Bestandteil des Plangebietes.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5729-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich auch aus der Abbildung in Anlage 1 zu dieser Vorlage.

2. Planungsanlass

Die Aufstellung des BPL 750 und die damit verbundene Überplanung des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - unterstützt den derzeit in der Vorbereitung und städtebaulichen Konzeptionierung befindlichen Masterplanprozess (vgl. Drucksache Nr. B/16/4640-01). Das Planverfahren soll dazu dienen die Ergebnisse des Masterplanprozesses für das ehemalige Stahlwerksgelände als Entwicklungsbereich der „Neuen Mitte Oberhausen“ in verbindliches Planungsrecht zu überführen und etwaige Entwicklungen, die die Ergebnisse des Masterplanprozesses konterkarieren würden, durch den gezielten Einsatz von Plansicherungsinstrumenten (§§ 14, 15 BauGB) zu steuern.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - (im Folgenden: BPL 465-1). Der Bebauungsplan wurde am 27.10.2008 durch den Rat der Stadt Oberhausen als Satzung beschlossen (vgl. Drucksache Nr. B/14/3603-01) und am 28.10.2008 im städtischen Amtsblatt bekannt gemacht. Der BPL 465-1 weist für den Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes im Wesentlichen Kerngebiete und Gewerbegebiete aus.

Darüber hinaus enthält der BPL 465-1 die Festsetzung einer in West-Ost-Richtung verlaufenden privaten Grünfläche. Innerhalb des Plangebietes liegen darüber hinaus der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 - Brammenring -, der am 18.02.2019 durch den Rat der Stadt Oberhausen als Satzung beschlossen (vgl. Drucksache Nr. B/16/4347-01) und am 01.04.2019 im städtischen Amtsblatt bekannt gemacht wurde, sowie das Verfahrensgebiet des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - (vgl. Drucksache Nr. B/16/1717-01 und B/16/5712-01). Für diese beiden Teilbereiche wurde bzw. wird in dem jeweiligen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren verbindliches Planungsrecht geschaffen, so dass diese Flächen nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des BPL 750 werden.

Es ist zum derzeitigen Stand des Masterplanprozesses bereits absehbar, dass der BPL 465-1 für den Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes nicht in der Lage sein wird, die über diesen stadtentwicklerischen Planungsprozess zu entwickelnden Planungsziele in städtebaulicher Hinsicht zu ordnen und zu steuern. Vor dem Hintergrund der geplanten Änderung der bauleitplanerisch zu ermöglichenden Nutzungsausweisungen auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände, die der verwaltungsseitig erarbeiteten städtebaulichen Vor-konzeption für ein aktualisiertes räumliches Nutzungsgrobkonzept (Anlage 2) zu entnehmen sind, wird der Neuaufstellung des BPL 750 Vorrang vor der Änderung des bestehenden BPL 465-1 eingeräumt.

Über den BPL 750 sollen für das ehemalige Stahlwerksgelände folgende teilbereichsbezogenen Nutzungsausweisungen zunächst geprüft und bei positivem Prüfergebnis planungsrechtlich umgesetzt werden:

- **Westlicher Teilbereich:**

- Nutzungszone „Handel (nicht zentrenrelevant) und Freizeit“ sowie „Gewerbe und Forschung“;
- Prüfung der Festsetzung von differenzierten Sondergebieten i.S.v. § 11 BauNVO und Gewerbegebieten i.S.v. § 8 BauGB;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5729-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Planungsrechtliche Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung im Einklang mit den Vorgaben des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 bzw. des aktuell laufenden Fortschreibungsprozesses dieses Konzeptes;
- Planungsrechtliche Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung im Einklang mit der für das gesamte Plangebiet verfolgten Nutzungskonzeption.
- **Östlicher Teilbereich:**
 - Nutzungszone „Wohnen“;
 - Prüfung der Festsetzung von Wohngebieten i.S.v. §§ 3 und 4 BauNVO und urbanen Gebieten i.S.v. § 6a BauNVO;
 - Planungsrechtliche Steuerung der schwerpunktmäßigen Wohnbauflächenentwicklung im Einklang mit der für das gesamte Plangebiet verfolgten Nutzungskonzeption.
- **Nord-Süd-Grünverbindung:**
 - Prüfung der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB inkl. erforderlicher Durchwegungen und Zweckbestimmungen;
 - Planungsrechtliche Sicherung einer nutzungstechnischen Trennung des westlichen und östlichen Teilbereichs (Puffer- / Freiraumzone).

In gleicher Sitzungsfolge wird dem Rat der Stadt Oberhausen die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - im Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes zur Beschlussfassung vorgelegt (vgl. Drucksache Nr. B/16/5712-01). Beide Planverfahren basieren auf dem identischen Nutzungsgrobkonzept (Anlage 2) und sind insoweit inhaltlich aufeinander abgestimmt.

Vorläufige Einordnung der Planung in den Landesentwicklungsplan NRW, den Entwurf des Regionalplans Ruhr und den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

In den zeichnerischen Festlegungen des seit dem 06.08.2019 geltenden LEP NRW ist das Plangebiet nachrichtlich dem Siedlungsraum des Mittelzentrums Oberhausen zugeordnet. Eine Überprüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die textlichen (Ziel-)Festlegungen des LEP NRW i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt im weiteren Planverfahren.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) ist das Plangebiet überwiegend dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen. Der äußerste östliche Teilbereich des Plangebiets (im östlichen Anschluss an die heute bereits bestehende Erschließung (Brammenring)) ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktionszuweisung „Regionaler Grünzug“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Entwurf der „Erläuterungskarte 02 – zentralörtlich bedeutsame allgemeine Siedlungsbereiche“ zum Entwurf des Regionalplans Ruhr enthalten. Eine Überprüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die textlichen (Ziel-)Festlegungen des Regionalplans Ruhr i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt im weiteren Planverfahren, soweit die Festlegungen des Regionalplans Ruhr bis dahin i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten sind.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5729-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, wird das Plangebiet überwiegend als „Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M / ASB)“ sowie in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Plangebiets als „Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (GE / ASB)“ dargestellt. Der äußerste östliche Teilbereich des Plangebiets (im östlichen Anschluss an die heute bereits bestehende Erschließung (Brammenring)) ist als „Grünfläche / Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der regionalplanerischen Freiraumfunktionszuweisung „Regionaler Grünzug“ und „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)“ ausgewiesen.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es ist dabei grundsätzlich möglich, mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, inwieweit die über den BPL 750 geplanten Entwicklungen eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans erfordern. Sofern eine solche Änderungserforderlichkeit besteht, soll diese über separate Änderungsverfahren parallel betrieben werden. Hierzu werden dem Rat der Stadt rechtzeitig gesonderte Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

Städtebauliche Erforderlichkeit

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB ist es insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern. Die angestrebte Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, da sie insbesondere eine Neustrukturierung der Bodennutzung in diesem Entwicklungsbereich der „Neuen Mitte Oberhausen“ bezweckt, die die wirtschaftlichen und freizeitorientierten Interessen der Bevölkerung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen mit den lokalen Wohnbedürfnissen und -bedarfslagen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen soll.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 750 - Osterfelder Straße / Brammenring - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Umsetzung der städtebaulichen Vorkonzeption für ein aktualisiertes räumliches Nutzungsgrobkonzept (Anlage 2)
- Nutzungsbezogene Neuordnung des Plangebietes durch Ausweisung von differenzierten Baugebieten und Flächenzuweisungen für die Nutzungen „Handel (nicht zentrenrelevant) und Freizeit“, „Gewerbe und Forschung“ sowie „Wohnen“ zzgl. Festlegung städtebaulich erforderlicher Freiräume und Grünflächen;
- Prüfung und Festsetzung von erforderlichen Erschließungsanlagen;
- Prüfung und Festsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Schaffung vernetzter Habitate.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5729-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 750 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 Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung 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 sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

6. Kurzzusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 750 - Osterfelder Straße / Brammenring - und die damit verbundene Überplanung des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - unterstützt den derzeit in der Vorbereitung und städtebaulichen Konzeptionierung befindlichen Masterplanprozess (vgl. Drucksache Nr. B/16/4640-01). Das Planverfahren soll dazu dienen die Ergebnisse des Masterplanprozesses für das ehemalige Stahlwerksgelände als Entwicklungsbereich der „Neuen Mitte Oberhausen“ in verbindliches Planungsrecht zu überführen und etwaige Entwicklungen, die die Ergebnisse des Masterplanprozesses konterkarieren würden, durch den gezielten Einsatz von Plansicherungsinstrumenten (§§ 14, 15 BauGB) zu steuern.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5729-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Zuge des Masterplanprozesses liegt bislang eine erste verwaltungsseitig erarbeitete städtebauliche Vorkonzeption für ein aktualisiertes räumliches Nutzungsgrobkonzept auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände vor (Anlage 2). Nach dieser Vorkonzeption soll das Plangebiet des BPL 750 im westlichen Teilbereich für die Nutzungen „Handel (nicht zentrenrelevant) und Freizeit“ sowie „Gewerbe und Forschung“ planungsrechtlich gesichert werden. Für den östlichen Teilbereich ist eine planungsrechtliche Ausweisung von Wohngebieten geplant. Der östliche und westliche Teil des Plangebietes sollen durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung siedlungsstrukturell getrennt werden.

In gleicher Sitzungsfolge wird dem Rat der Stadt Oberhausen die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - im Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes zur Beschlussfassung vorgelegt (vgl. Drucksache Nr. B/16/5712-01). Beide Planverfahren basieren auf dem identischen Nutzungsgrobkonzept (Anlage 2) und sind insoweit inhaltlich aufeinander abgestimmt.

Es ist in einem nächsten Arbeitsschritt verwaltungsseitig zu prüfen, inwieweit die über den BPL 750 geplanten Entwicklungen eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) erfordern. Sofern eine solche Änderungserforderlichkeit besteht, soll diese über separate Änderungsverfahren parallel betrieben werden. Hierzu werden dem Rat der Stadt rechtzeitig gesonderte Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 750

Anlage 2 Nutzungsgrobkonzept ehem. Stahlwerksgelände