

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
20.01.2021	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
26.01.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld -
Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs sowie zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A

Beschlussvorschlag

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 / Stadtplanung vom 09.10.2019 in die Teilbereiche A und B aufzuteilen (siehe Punkt I.)

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

2. Der Haupt- und Finanzausschuss erklärt sich auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt in Kenntnis der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Teilbereich A vom 14.12.2020 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus 21.12.2020	Gülden-zopf 21.12.2020	Schranz 23.12.2020			
* 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/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Bezug

- Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2008 (Drucksache Nr. B/14/3336-01);
- Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 168 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - vom 18.11.2019 (Drucksache Nr. B/16/5078-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Teilung und Lage des Plangebietes

Es wurde festgestellt, dass eine Teilung des Verfahrensgebietes in zwei Teilbereiche sinnvoll ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,8 ha. Er wurde bereits zur gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführten frühzeitigen Beteiligung in zwei Bereiche geteilt: Teilbereiche A und B (siehe Anlage 1 zu dieser Vorlage).

Das Plangebiet von Teilbereich A liegt zwischen der Kewerstraße und der Straße Ohrenfeld in der Gemarkung Alstaden, Flur 8 und wird wie folgt umgrenzt: nördliche Seite der Kewerstraße (südliche Grenzen der Flurstücke Nrn. 870, 436, 876, 39, 401, 41 und 814); östliche und nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nrn. 814, 570, 549, 586, 588 und 872; östliche Grenzen der Flurstücke Nrn. 849, 841, 842 und 843; von dessen südlichstem Grenzpunkt bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 871; östliche Grenze dieses Flurstücks, westliche und südliche Grenzen des Flurstücks Nr. 870 (vgl. Anlage 1 zu dieser Vorlage).

Die Bebauungsplanung zum Teilbereich B wird derzeit nicht weiterverfolgt, da eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die im Plangebiet liegenden Bahnanlagen zurzeit nicht absehbar ist. Eine hierzu beantragte Freistellung der Flurstücke von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) wurde vom Eisenbahn-Bundesamt mit Bescheid vom 22.01.2020 überwiegend abgelehnt. Auf großen Teilen des Teilbereichs B liegt somit Fachplanungsrecht, das nur nachrichtlich übernommen aber nicht bauleitplanerisch überplant werden kann.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

II. Planungsanlass und -ziele

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans besteht aus durch Bahnanlagen überformten und durch diese dominierten Flächen mit angrenzender Bebauung. Mit der Stilllegung der im Teilbereich B des Bebauungsplans liegenden in Ost-West-Richtung verlaufenden, tiefliegenden Bahntrasse und deren Anschlüssen wird es möglich, diesen Teil des Stadtgebietes zu reaktivieren und durch Maßnahmen der Landschafts- und Stadtreparatur den Lebensraum für die Menschen der umliegenden Siedlungsteile zu erweitern und zu intensivieren.

Eine besondere Bedeutung kommt im Plangebiet dem Baudenkmal an der Kewerstraße 88 zu. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Bauernhofanlage aus dem 15. Jahrhundert, die seit 1991 aus bau-, siedlungs- und stadtgeschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz steht. Zunächst war der Bauernhof als Roensberg-Gut bekannt, wurde dann als Weinhaus und später als Bauernhaus genutzt.

Wichtiger Bestandteil des Denkmals waren früher die ehemaligen Wirtschaftsflächen, die zunächst das Landschaftsbild und mit zunehmender Verstädterung das Ortsbild Alstadens als wahrnehmbare Freiflächen geprägt haben. An der heutigen Stadtgestalt ist der Wandel von der agrarisch hin zur industriell geprägten Siedlungsstruktur ablesbar. Der Übergang zwischen Stadt und Land soll sichtbar und der landschaftliche Gesamteindruck im Sinne eines Offenlandcharakters erhalten bleiben.

Basierend auf der Rahmenplanung für den Stadtteil Alstaden aus dem Jahre 1981 wurde im Jahr 2006 durch die Stadt Oberhausen ein Wege- und Freiraumkonzept (Stadt Oberhausen: Rahmenplanung Alstaden – Wege- und Freiraumbeziehungen – Teil 1: Wege, Oberhausen – 2006) erarbeitet. Das in diesem Konzept angestrebte Fuß- und Radwegenetz ist ein wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes und trägt zur Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Alstaden und weit darüber hinaus bei. In diesem Kontext ist vorgesehen, die stillgelegte Bahntrasse Mülheim Styrum – Duisburg Ruhrort (Streckennummer 2300; Kursbuch 448) in einen Fuß- und Radweg „Styrumer Pfad II“ umzunutzen und auszubauen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - soll der Styrumer Pfad II im Bereich des Bebauungsplans als Baustein des Alstadener Fuß- und Radwegesystems gesichert werden.

Planerische Zielsetzung ist es, das Wege- und Freiraumkonzept an dieser Stelle umzusetzen. Ein strategisch wichtiges Element des Konzepts ist die Anbindung des Ruhrparks an den Styrumer Pfad II. Als Verbindung dient hier der Weg von der Kewerstraße in Richtung der Fußgängerüberführung zur Überwindung der ehemaligen Bahnstrecke Mülheim-Styrum – Duisburg-Ruhrort (Kursstrecke 448). Diese Wegeverbindung ist jedoch rechtlich nicht gesichert, da sie über eine Privatstraße führt. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan. Dieses Instrument bietet jedoch die einzige Möglichkeit, die Wegeverbindung mittelfristig in der angestrebten Form rechtlich sichern zu können. Der Teilbereich A sichert den bisher als Privatstraße vorhandenen Teil der zukünftigen Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche.

Mit dem Bebauungsplan soll außerdem verbindlich geregelt werden, wie weit die Bebauung in den Sichtzusammenhang mit dem Baudenkmal „ehemaliger Bauernhof“ an der Kewerstraße 88 (Denkmalliste Nr. 68) hineinragen darf. Das Baudenkmal und hierauf gerichtete relevante Sichtbeziehungen sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Anpassung der Hauptplanungsziele

Für den Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße/ Ohrenfeld - wurden im Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2008 (Drucksache Nr. B/14/3336-01) folgende Hauptplanungsziele formuliert:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

- Sicherung des Styrumer Pfad II als regionaler Fuß- und Radweg;
- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer Pfad II;
- Prüfung der Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung;
- Entwicklung eines Grün- und Spielbereichs zur Nah- und Feierabenderholung im Bereich der ehemaligen Bahnanlage.

Bereits zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplan in die Teilbereiche A und B unterteilt. Zu diesem Zeitpunkt wurden aus den Hauptplanungszielen des gesamten Bebauungsplans die folgenden Hauptplanungsziele für den Teilbereich A abgeleitet:

- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer Pfad II;
- Sicherung der Erschließung der vorhandenen und geplanten Gebäude durch eine öffentliche Verkehrsfläche;
- Sicherung und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche ;
- Sicherung des Offenlands als private Grünfläche;
- Sicherung der vorhandenen Bebauung an der Kewerstraße, insbesondere Sicherung des Baudenkmals und relevanter Sichtbeziehungen auf das Baudenkmal;
- Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung.

Ein wesentliches Ergebnis des Planungsprozesses und der Abwägung unterschiedlicher Belange ist, dass die Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch eine weitere Neubebauung nicht weiterverfolgt wird. Dem Erhalt des Landschaftsbildes, der Freiraumgestaltung und der Sichtkorridore auf das Denkmal wurde in der Abwägung der unterschiedlichen Belange ein größeres Gewicht beigemessen. Die schützenswerten Böden (zweithöchste Schutzstufe; siehe Umweltbericht) und bioklimatisch wertvolle Grünstrukturen werden somit erhalten und den Empfehlungen der Planhinweiskarte wird gefolgt. Zudem lässt sich anhand des vorhandenen Denkmals Kewerstraße 88 mit den zugehörigen Freiflächen (Bauerngarten, Weideland) das historische Landschaftsbild und die zunehmende Verstädterung des Ortsbildes Alstadens aufzeigen und somit der landesrechtliche Denkmalschutz durch städtebaulichen Denkmalschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB stützen und ergänzen. Zudem wird der bestehende Lärmkonflikt aufgrund der Schienenlärmmmissionen durch zusätzliche Wohnbebauung nicht weiter verstärkt (nachts werden an Teilen der vorhandenen Wohnbebauung Beurteilungspegel erreicht, die oberhalb der Nacht-Werte für Mischgebiete der 16. BImSchV liegen und daher keine gesunden Wohnverhältnisse mehr sicherstellen). Da insoweit aber ab dem Jahr 2024 eine Lärmsanierung der Deutschen Bahn AG an der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke mit 2 m hohen Schallschutzwänden vorgesehen ist und es in der Folge zu einer deutlichen Verringerung der Schienenlärm-Immissionssituation im Plangebiet kommen kann, ist dieser Aspekt für den Verzicht auf weitere Wohnbebauung nicht maßgeblich, sondern die städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes mit dem Erhalt der Freiflächen und der Sichtbeziehungen auf das vorhandene Denkmal.

Für den Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld - ergeben sich daher die folgenden Hauptplanungsziele:

- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer Pfad II;
- Sicherung der Erschließung der vorhandenen Gebäude durch eine öffentliche Verkehrsfläche;
- Sicherung und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche;
- Sicherung des Offenlands als private Grünfläche;
- Sicherung der vorhandenen Bebauung an der Kewerstraße, insbesondere Sicherung des Baudenkmals und relevanter Sichtbeziehungen auf das Baudenkmal.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

III. Planungsbegleitende Gutachten

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB ist ein gesonderter Teil der Begründung. Folgende planungsbegleitende Fachgutachten wurden erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1: Bebauungsplan Nr. 618 „Kewerstraße / Ohrenfeld“ in Oberhausen-Alstaden vom 18.07.2019 (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser – Albert – Bielefeld GbR, Bochum)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 618 „Kewerstraße/ Ohrenfeld“ – Teilbereich A in Oberhausen vom 06.10.2020 (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf – Dortmund – Berlin - Nürnberg)

Die Gutachten sind dieser Vorlage als Anlagen 7 und 8 anhängend.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 23.06.2008 hat der Rat der Stadt Oberhausen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 15.07.2008 im Amtsblatt 14/2008 der Stadt Oberhausen.

Derzeit besteht für einen Teilbereich des Plangebiets eine bis zum 16.01.2021 gültige Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (Beschluss des Rates vom 18.11.2019 zur Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 168 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Drucksache Nr. B/16/5078-01).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2019 bis zum 25.11.2019 durchgeführt. Am Dienstag, 19.11.2019, 18.00 Uhr fand in der Aula des Hans-Sachs-Berufskollegs, Am Förderturm 5, 46049 Oberhausen, die Bürgerversammlung statt.

V. Stellungnahmen der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Die zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeiteten Prüfergebnisse der Verwaltung sind der Anlage 4 zu entnehmen. Die Stellungnahmen wurden inhaltsgleich übernommen.

In Anlage 5 zu dieser Vorlage sind zudem Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen zu beigefügt.

Die Niederschrift zur Bürgerversammlung am 19.11.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist dieser Vorlage als Anlage 6 beigefügt. Hierin wurden die Stellungnahmen anonymisiert.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Das weitere Verfahren zum Bebauungsplan umfasst:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf zum Teilbereich A sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mind. jedoch 30 Tage);
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Teilung des Bebauungsplans in die Teilbereiche A und B sowie die einmonatige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Teilbereich A.

Ein wesentliches Ergebnis des Planungsprozesses und der Abwägung unterschiedlicher Belange ist, dass die Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch eine weitere Neubebauung nicht weiterverfolgt wird. Dem Erhalt des Landschaftsbildes, der Freiraumgestaltung und der Sichtkorridore auf das Denkmal wurde in der Abwägung der unterschiedlichen Belange ein größeres Gewicht beigemessen. Die schützenswerten Böden (zweithöchste Schutzstufe; siehe Umweltbericht) und bioklimatisch wertvolle Grünstrukturen werden somit erhalten und den Empfehlungen der Planhinweiskarte wird gefolgt. Zudem lässt sich anhand des vorhandenen Denkmals Kewerstraße 88 mit den zugehörigen Freiflächen (Bauerngarten, Weideland) das historische Landschaftsbild und die zunehmende Verstädterung des Ortsbildes Alstadens aufzeigen. Freiflächen bleiben in Form von privaten und öffentlichen Flächen erhalten und Sichtbeziehungen auf das vorhandene Denkmal werden gesichert.

Ein strategisch wichtiges Element des für Alstaden erarbeiteten Wege- und Freiraumkonzeptes ist die Anbindung des Ruhrparks an den Styrumer Pfad II und die nördlich gelegenen Kleingartenanlagen. Als Verbindung dient hier der Weg von der Kewerstraße in Richtung der Fußgängerüberführung zur Überwindung der ehemaligen Bahnstrecke Mülheim-Styrum – Duisburg-Ruhrort. Diese Wegeverbindung wird durch den Bebauungsplan mittelfristig rechtlich gesichert. Der Teilbereich A sichert den bisher als Privatstraße vorhandenen Teil der zukünftigen Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche. Zudem wird dadurch auch die Erschließung der bestehenden Wohngebäude und der Kindertageseinrichtung an der bisherigen Privatstraße langfristig gesichert.

Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 618 vom 09.10.2019

Anlage 2: Verkleinerter Auszug und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 618 Teilbereich A vom 14.12.2020

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0259-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

- 268 Anlage 3: Begründung zum Entwurf vom 14.12.2020
269
- 270 Anlage 4: Abwägungstabelle der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
271
- 272 Anlage 5: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
273 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
274
- 275 Anlage 6: Protokoll der Bürgerversammlung am 19.11.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
276 der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
277
- 278 Anlage 7: Artenschutzprüfung Stufe 1: Bebauungsplan Nr. 618 „Kewerstraße / Ohrenfeld“ in
279 Oberhausen-Alstaden vom 18.07.2019 (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser
280 – Albert – Bielefeld GbR, Bochum)
281
- 282 Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 618 „Kewerstraße/ Ohrenfeld“ –
283 Teilbereich A in Oberhausen vom 06.10.2020 (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf –
284 Dortmund – Berlin - Nürnberg)
285
- 286 Die Anlagen 3, 7 und 8 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushalts-
287 konsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme
288 aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen
289 werden.
290
291
292