

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0269-01	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. 751 - Küppers Hof / Einbleckstraße -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 16.12.2020 (s. Anlage 1) abgegrenzte und in der Begründung zu diesem Beschluss unter Punkt 1. beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 751 - Küppers Hof / Einbleckstraße -);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 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).

- 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 21.12.2020	Gülden-zopf Datum 21.12.2020	Schranz Datum 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/17/0269-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 751 wird im Osten durch die Einbleckstraße, im Süden durch Straße „Auf dem Horst“ und die Ripshorster Straße, im Westen durch die Straße „Küppers Hof“ sowie im Norden durch die Sühlstraße umgrenzt.

Es liegt in den Fluren 12 und 13 der Gemarkung Borbeck und wird wie folgt umgrenzt:

in der Flur 13 die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 110 (Straße „Küppers Hof“), die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 150, 160, 166 bis 169, 108, 53, 200, 98, 202 und 87, die östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 87 und 11 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 67, dieser Grenze und der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 68 folgend, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 49,

weiter in der Flur 12 die östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 39, 41, 124 und 130 (Straße „Auf dem Horst“), die südliche Grenze dieses Flurstücks, die östlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 106 und 132, die südliche Grenze dieses Flurstücks, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 99, die südlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 99, 98, 95, 96, 42, 44, 104, 105, 13 und 38, die westlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 38 und 37.

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

2. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 751 - Küppers Hof / Einbleckstraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Innenbereich der Straßengrundstücke Sühlstraße, Einbleckstraße, Ripshorster Straße, Küppers Hof und Auf dem Horst im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei sind die unterschiedlichen Ansprüche an die Fläche hinsichtlich möglicher Bebauungen, erforderlicher Wege- oder Erschließungskonzepte, Freiraumansprüchen oder Wohnungsbedarfen sachgerecht zusammenzuführen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0269-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Im Pfarreientwicklungsprozess hat die Pfarrei St. Pankratius beschlossen, die Kirche St. Judas Thaddäus nicht weiter als Gottesdienststandort zu nutzen. Die katholische Gemeinde wird künftig das benachbarte evangelische Gemeindezentrum in der Quellstraße als Untermieter mitnutzen. Die im Plangebiet befindliche Kirche St. Judas Thaddäus wird entwidmet. Aufgrund der hohen architekturgeschichtlichen Bedeutung des Kirchenbaus vom Architekten Ernst Burghartz wurde die Kirche als Denkmal eingetragen und soll erhalten werden. Es soll für das Quartier eine sozialverträgliche Nachnutzung der freiwerdenden Kirchenimmobilie gefunden werden. Das Kirchengebäude soll als Mittelpunkt des Quartiers erhalten bleiben und zum Ort der Begegnung und Kommunikation entwickelt werden. Dabei soll der Platz vor der Kirche eine hohe Verweilqualität erhalten. Damit wird ein wichtiges Element des öffentlichen Raumes in diesem Bereich geschaffen, was die Attraktivität der Quartiersmitte nachhaltig verbessert.

Neben dem eigentlichen Kirchengebäude bietet das Grundstück, allein oder mit den Nachbargrundstücken, aber auch ein Nachverdichtungspotenzial. Erste Anfragen nach einer Bebaubarkeit erreichen die Verwaltung bereits. Die Rahmenplanung Oberhausen-Borbeck aus dem Jahre 2008 stellt die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für Borbeck dar. Im Mittelpunkt stand die Herausarbeitung und Stärkung von städtebaulichen und freiraumbezogenen Qualitäten, die langfristig zur Sicherung der Tragfähigkeit und Eigenständigkeit des Stadtteils beitragen können. Ein wichtiges Handlungsfeld der zukünftigen Entwicklung von Borbeck ist die gestalterische und funktionale Aufwertung der Quartiersmitte und Neuentwicklung eines Quartiersplatzes. Hierzu kann der Kirchenvorplatz eine wichtige Rolle übernehmen. Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld ist die Erschließung neuer Wohnbaupotenziale. Bei der Bestandsanalyse im Zuge der Rahmenplanung wurden mehrere Nachverdichtungspotenziale im Bestand identifiziert. Insbesondere die Kleingartenanlage „Auf dem Horst“ stellt aufgrund ihrer Lage eine attraktive Wohnbaufläche dar, die aber eine angemessene Einbindung in die Nachbarschaft benötigt. So kann hier eine neue „Adresse“ im Grünen entstehen. Überdies bietet sich die Möglichkeit, die Nutzungen der Havensteinschule besser an die Ortsmitte anzubinden.

Im seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird der Bereich der Kleingartenanlage als Grünfläche (bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) (regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind als Wohnbauflächen (bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) (regionalplanerischer Teil des RFNP) gekennzeichnet.

Für das Gebiet des Regionalverbandes Ruhr (RVR) wurde am 06.07.2018 ein Beschluss zur Erarbeitung des Regionalplans Ruhr gefasst. Im Entwurf des Regionalplans Ruhr vom 25.04.2018 wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 751 - Küppers Hof / Einbleckstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Stärkung der Quartiersmitte Oberhausen-Borbeck;
- Entwicklung von Wohnbauflächen;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0269-01	Termin 08.02.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

- Prüfung der grünplanerischen Ansprüche und Sicherung von Freiraumbereichen, ggf. in Ausführung einer Grünachse;
- Entwicklung von Erschließungsvarianten und Sicherung der Erschließung.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 751 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

Anlage

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 751 vom 16.12.2020