

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/0550-01	Termin 03.05.2021	Haupt- und Finanzausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
22.04.2021	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
27.04.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		V		
03.05.2021	Haupt- und Finanzausschuss		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 753 - Falkestraße -
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 22.02.2021 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 753);

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 26.03.2021	Güldenzopf Datum 07.04.2021	Schranz Datum 14.04.2021	
* 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/17/0550-01	Termin 03.05.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 753 liegt in Oberhausen-Königshardt zwischen der Falkestraße im Osten sowie dem Nordfriedhof im Süden und Westen. Es befindet sich in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3, und umfasst Teile des Flurstücks Nr. 838. Es wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 874 und 875; westliche Seite der Falkestraße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 592; in westlicher Richtung entlang einer 75,7 m langen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 592; nördlich abknickend zu einem Punkt 32,0 m in westlicher Verlängerung der südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 874 und 875; entlang dieser 32,0 m langen Verlängerung bis zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 874.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 753 handelt es sich um eine Teilfläche eines größeren städtischen Grundstücks. Die brach gefallene Fläche wurde in der Vergangenheit als mögliche Erweiterungsfläche des südlich anschließenden Nordfriedhofs vorgehalten. Dementsprechend ist diese Fläche im dort rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 - Königshardt - als Friedhof festgesetzt. Die Fläche ist außerdem Bestandteil der Verbandsgrünfläche Nr. 10.

Da die Teilfläche nunmehr für eine Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt wird, kann sie aufgrund ihrer guten Eignung einer Wohnnutzung zugeführt werden, die helfen kann, den in Oberhausen weiter bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Zum einen schließen direkt an die geplante Wohnnutzung größere zusammenhängende Grünstrukturen an, die zu einer guten Wohnlage beitragen. Zum anderen kann durch die geplante Bebauung die auf der östlichen Seite der Falkestraße bereits vorhandene Wohnbebauung sinnvoll arrondiert werden. Auf vorhandene Erschließungen kann zurückgegriffen werden. Weiterhin trägt die mit der Wohnbebauung verbundene Zunahme der Wohnbevölkerung in Oberhausen-Königshardt dazu bei, dass das vorhandene Nahversorgungszentrum gestärkt und die übrigen bestehenden Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Geplant ist derzeit die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude sollen straßenbegleitend, aber um mehrere Meter von der Straßenkante zurückgesetzt, realisiert werden. Auf diese Weise kann der auf der westlichen Seite der Falkestraße vorhandene Grünstreifen mit den dort aufstehenden Bäumen erhalten bleiben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0550-01	Termin 03.05.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

In der Höhenentwicklung wird sich die geplante Bebauung an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Falkestraße orientieren. Die notwendigen Stellplätze sollen über Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich derzeit vielfältige Grünstrukturen. Ziel des Bebauungsplans ist es die bestehenden Grünstrukturen und die geplante Wohnbauentwicklung aufeinander abzustimmen, um auf diese Weise für die wohnbauliche Nutzung eine insgesamt hohe Qualität generieren zu können.

Das Nahversorgungszentrum Königshardt liegt in nördlicher Richtung ungefähr 600 m entfernt. Neben Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs finden sich dort auch Schulen und Kindergärten, so dass die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Für das Plangebiet gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 056 - Königshardt - aus dem Jahre 1969, der für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 753 die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof enthält. Da auf Grundlage dieser Festsetzung eine Wohnbebauung nicht möglich ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 753 erforderlich.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellung Wohnbaufläche. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet die Maßnahme 13.45. Die Maßnahme 13.45. identifiziert die Fläche dabei als Wohnbaupotenzial.

In der Stadt Oberhausen besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie „Wohnen in Oberhausen 2017“ weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen. Neben den klassischen Einfamilienhausgebieten wird aber auch ein vermehrter Bedarf nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern prognostiziert. Dieser Bedarf kann über die im Bebauungsplangebiet geplante Wohnbebauung zu Teilen gedeckt werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 753 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebietes;
- Regelung der notwendigen Erschließung;
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 753 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0550-01	Termin 03.05.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- 1. 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;
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger 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 Veröffentlichung 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

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 753