

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1120-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
04.11.2021	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
09.11.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		V		
15.11.2021	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 30.09.2021 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße -));

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

- 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147), in Verbindung mit Ziffer 3.2 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 05.10.2021	Güldenzopf Datum 14.10.2021	Schranz Datum 25.10.2021			
* 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	Drucksachen-Nr. B/17/1120-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das rund 3.500 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 755 liegt im Stadtteil Schwarze Heide. Es befindet sich in der Gemarkung Sterkrade, Flur 24, und umfasst die Flurstücke Nr. 627, 628, 629, 630, 844 und 845 in Gänze.

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

2. Planungsanlass

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 755 handelt es sich um eine derzeit gewerblich genutzte Fläche. Da diese Nutzung zukünftig nicht weiterverfolgt werden soll, ergeben sich hier durch die Lage des Plangebiets in einem stark wohnbaulich geprägten Umfeld Möglichkeiten für eine wohnbauliche Nachnutzung des Grundstücks.

In der Stadt Oberhausen besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie „Wohnen in Oberhausen 2017“ weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen. Für den Sozialraum Sterkrade-Mitte, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, wird dabei bis 2030 ein Neubaubedarf von 1.160 Wohnungen attestiert. Die Entwicklung der Fläche kann dabei einen Beitrag zur Bewältigung dieses Neubaubedarfs leisten.

Im direkten und weiteren Umfeld befinden sich gewachsene Wohngebiete, so dass sich eine Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken anbietet um die bereits vorhandenen wohnbaulichen Strukturen maßvoll zu arrondieren. Ebenso vorhanden ist die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur wie Einzelhändler, Kindergärten und Schulen, wobei sich die Grundschule Schwarze Heide direkt nördlich an das Plangebiet anschließt. Das Nahversorgungszentrum Schwarze Heide entlang der Neumühler Straße befindet sich östlich des Plangebiets in etwa 200 m Entfernung. Zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist die geplante Wohnbauentwicklung daher ebenfalls zielführend.

Geplant ist derzeit die Entwicklung von zwei Mehrfamilienhäusern, zwei Doppelhäusern sowie einer Dreier-Hausgruppe. Die Bebauungsstruktur orientiert sich dabei stark an den bestehenden Strukturen.

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtskräftige 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1120-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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 ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet keine Darstellung.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebietes,
- Regelung der notwendigen Erschließung,

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt, so dass an dieser Stelle von einer Innenentwicklung ausgegangen werden kann. Hierfür sprechen ebenfalls die geltenden Darstellungen in RFNP und STEK2020.

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 des Geltungsbereichs rund 3500 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.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1120-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 755 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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.

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar ist.

5. Abschluss einer „Planungsvereinbarung“ als städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und dem Träger der geplanten städtebaulichen Entwicklungen

Zur arbeitsteiligen Organisation und Koordination der Schaffung von erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen hat die Verwaltung eine „Planungsvereinbarung“ als städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem Träger der geplanten städtebaulichen Entwicklungen geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag sind insbesondere folgende Vertragsgegenstände geregelt:

- Regelung der Aufgaben- und Arbeitsteilung zwischen der Verwaltung und dem Planungsträger;
- Regelung der Art der Zusammenarbeit;
- Regelungen der Verpflichtungen der Vertragsparteien;
- Regelung des Verfahrensvorbehalts in Bezug auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen politischen Gremien der Stadt Oberhausen, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens.

6. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 755 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;
- 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;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1120-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- 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.

7. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlage

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 755

