

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1945-01	Termin 16.05.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
03.05.2022	Bezirksvertretung Osterfeld		A		
10.05.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		V		
16.05.2022	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 758 - Leutweinstraße / Michalidesstraße -
Aufstellungsbeschluss
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB))

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 05.04.2022 umrandete (s. Anlage 1) und in der Begründung zu diesem Beschluss unter Punkt 1. beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 758 - Leutweinstraße / Michalidesstraße -);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a 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 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Stellv. Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister			
Perian Datum 13.04.2022	Dr. Palotz Datum 13.04.2022	Schranz Datum 25.04.2022			
* 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/17/1945-01	Termin 16.05.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das rund 8.300 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 758 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 4, und umfasst die Flurstücke Nr. 83, 86, 364, 475, 476 und 477.

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

2. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 758 - Leutweinstraße / Michalidesstraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Areal Leutweinstraße 13 -19 im Sinne der Innenentwicklung dem neuen Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ zuzuführen. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt und ist umgeben von Wohngebieten.

Bisher wird das Areal Leutweinstraße 13 -19 für Gemeinbedarfszwecke der Kirchengemeinde St. Marien Rothebusch genutzt. Die Gemeinde gehört zur Katholischen Pfarrei St. Pankratius Oberhausen-Osterfeld. Wie in vielen anderen Pfarreien wurden auch in Osterfeld Ressourcen räumlich gebündelt – mit dem Ergebnis, dass der Standort Leutweinstraße zukünftig nicht mehr in dem bisherigen Maß für kirchliche Zwecke benötigt wird. Das straßenraumprägende Kirchengebäude soll aber erhalten und der Chorraum nach Möglichkeit für kirchliche Zwecke weiter nutzbar bleiben.

Das Plangebiet befindet sich insgesamt innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes. Die umgebenden Strukturen sind dabei im Süden und Osten von zwei- bis dreigeschossigem, im Westen teilweise sogar von fünfgeschossigem Wohnungsbau geprägt. Im Norden angrenzend erstreckt sich der Ostfriedhof.

Die GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes eine Wohnbauentwicklung zu realisieren. Ein erstes städtebauliches Vorkonzept wurde modelliert. Zwei Ansichten des Modells aus Süd-Ost und Süd-West sind dieser Vorlage zu Erläuterungszwecken beigelegt (Anlage 2). Dem städtebaulichen Vorkonzept liegen folgende Grundsatzüberlegungen zugrunde:

- Das Kirchengebäude soll seine Raumprägung nach Lage und Höhe zur Leutweinstraße behalten und durch Erweiterung des Kirchenschiffs nach Westen weiterentwickelt werden;
- Die zur Leutweinstraße nach Norden und Süden anschließenden Gebäude sollen die Gestalt des Kirchengebäudes aufgreifen und einrahmen;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1945-01	Termin 16.05.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- Für den ruhenden Verkehr ist eine unterirdische Unterbringung vorgesehen.

Das neue Kirchenensemble bietet sich auch für die Einrichtung des Osterfelder Hospizes und/oder Senioren-Wohnprojekte an. In den arrondierten Neubauten können bei durchschnittlich rd. 75 m² Wohnfläche voraussichtlich rd. 110 Wohneinheiten angeboten werden. Die Konzeption soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Innerhalb des Plangebietes gelten derzeit – für unterschiedliche Teilbereiche – der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 129 - Kommunalfriedhof Osterfeld - und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 491 - Leutweinstraße -. In beiden Bebauungsplänen werden die zum Plangebiet gehörigen Grundstücke als „Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirche) planungsrechtlich festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 758 sollen diese planungsrechtlichen Festsetzungen überlagert werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 758 - Leutweinstraße / Michalidesstraße - lässt sich somit aus dem RFNP entwickeln.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält im Bereich des Plangebietes überwiegend die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ bzw. im Norden, im Bereich der Flurstücke Nr. 475 und 476, die Darstellung „Grünfläche“. Das STEK wäre somit an die Ziele des Bebauungsplans Nr. 758 - Leutweinstraße / Michalidesstraße - anzupassen.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 758 - Leutweinstraße / Michalidesstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung;
- Umwidmung einer durch die Bebauungspläne Nr. 129 und 419 festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) durch Überplanung für eine angepasste, zeitgemäße Wohnbauentwicklung;
- Festsetzung von Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung;
- Festsetzung und Sicherung von Begrünungsmaßnahmen;
- Festsetzung von erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

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 spricht ebenfalls die geltende Darstellung im RFNP.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1945-01	Termin 16.05.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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 8.300 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 nach derzeitigem Planungsstand 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.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 758 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 wird die Verwaltung eine „Planungsvereinbarung“ als städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem Träger der geplanten Maßnahme schließen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Vertragsgegenstände geregelt:

- Regelung der Aufgaben- und Arbeitsteilung zwischen der Verwaltung und dem Planungsträger;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1945-01	Termin 16.05.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- 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. 758 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses und der Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 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 durch den Rat;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung 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

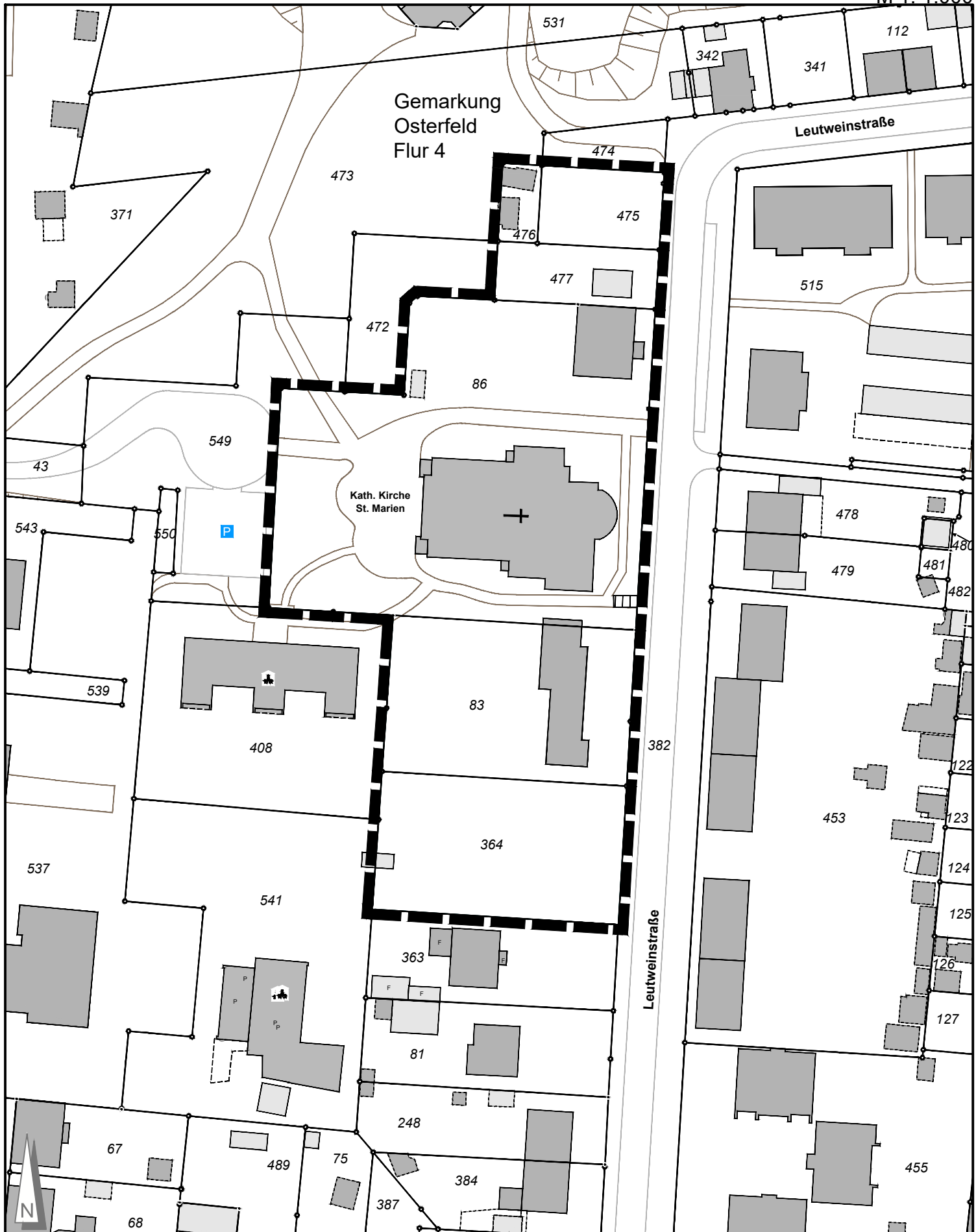
Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 758

Anlage 2: Städtebauliches Vorkonzept

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 758 - Leutweinstraße / Michalidesstraße -

M 1: 1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Angefertigt: Oberhausen, 05.04.2022
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Städtebaulicher Vorschlag
Wohnbauentwicklung St. Marien Rothebusch an der Leutweinstraße

Ansicht von Südost:



Ansicht von Südwest:



Hausmann und Schenk Architekten GbR