

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2409-01	Termin 14.11.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.11.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	A			
03.11.2022	Bezirksvertretung Sterkrade	V			
14.11.2022	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße -
Beschluss zur Vergrößerung des Plangebiets

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Vergrößerung für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 22.08.2022 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 743);

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 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674).

- 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 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674), 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	Dr. Palotz	Schranz			
Datum 12.10.2022	Datum 14.10.2022	Datum 28.10.2022			
* 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/17/2409-01	Termin 14.11.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße - vom 18.12.2017 (Drucksache Nr. B/16/3132-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Zur Sicherstellung der Erschließung des ursprünglichen Plangebietes wird das Plangebiet nach Süden vergrößert. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 2 verweisen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 22, und in der Gemarkung Buschhausen, Flur 14. Es wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Ackerfeldstraße; südwestliche Seite der Steinbrinkstraße; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 131 und deren Verlängerung bis zur nordöstlichen Gebäudeseite der Halle auf dem Flurstück Nr. 102 (Gemarkung Buschhausen, Flur 14); entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Gebäudeseite dieser Halle und deren Verlängerungen bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 102; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 102 und deren Verlängerung; gemäß beigefügter Übersichtskarte nach Westen und Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 948 (Gemarkung Sterkrade, Flur 22) abknickend; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 948; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 947 und 990; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 990; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 991; nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 990; südliche Seite der Bodenstraße.

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

2. Gründe für die Vergrößerung des Plangebietes / Planungsziele

Am 18.12.2017 wurde durch den Rat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße - gefasst (Drucksache B/16/3132-01).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße - soll die geordnete Erschließung der im Hintergelände der Steinbrinkstraße gelegenen Industriebrache mit dem Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ermöglicht werden. In Bezug auf die genauen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 743, die im Grunde gewahrt bleiben sollen, wird auf die unter oben genannter Drucksachennummer vorliegende Beschlussvorlage verwiesen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2409-01	Termin 14.11.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Ein Ziel des Bebauungsplans Nr. 743 besteht darin im Rahmen der Erschließung des Hintergeländes für eine gewerbliche Nutzung die verträgliche Zu- und Ableitung von Verkehr zu gewährleisten. Hier sollte zunächst im Rahmen des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 743 eine Erschließungslösung von der Steinbrinkstraße aus am nördlichen Rand der ÖPNV-Trasse vorgesehen werden (im Weiteren Nord-Erschließung).

Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 743 haben sich für die ursprünglich vorgesehene Nord-Erschließung im Zuge einer Machbarkeitsprüfung Probleme zur Umsetzung der zukünftigen Straßentrasse ergeben. Neben der räumlichen Nähe zur bestehenden Wohnbebauung an der Steinbrinkstraße und Ackerfeldstraße ist in Bezug auf eine notwendige Brückenunterführung an der ÖPNV-Trasse die Nutzbarkeit durch den Schwerlastverkehr äußerst schwierig zu gewährleisten. Weiterhin würde die Realisierung der Nord-Erschließung zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft führen, indem mindestens zwei Bäume gefällt werden müssten und zusätzlich dadurch, dass die geplante Trasse durch eine Ausgleichsfläche führen würde.

In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen wurde nunmehr eine Erschließungsvariante am südlichen Rand der ÖPNV-Trasse geprüft (im weiteren Süd-Erschließung). Neben der vorhandenen Topographie, die eine solche Trassenführung ermöglicht und ohne die Schwierigkeiten der Nord-Erschließung auskommt, wird durch die Süd-Erschließung auch die Erschließungssituation weiterer angrenzender Flächen verbessert. Weiterhin werden durch die geplante Lage der Straße potenziell Emissionen an der bestehenden Wohnbebauung vermieden. Ebenso macht die technische Weiterentwicklung der Regelungssteuerung des ÖPNV nun eine Querung der ÖPNV-Trasse, die bei der Realisierung der Süd-Erschließung nötig wird, möglich.

Um die nun favorisierte Süd-Erschließung umsetzen zu können, ist es erforderlich das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 743 um die für die Süd-Erschließung benötigten Flächen zu vergrößern (Beschreibung des zukünftigen Plangebietes s. Punkt 1.). Grundlage der Erweiterung des Plangebiets ist dabei die Abgrenzung der Vorkaufsrechtsatzung, die am 23.03.2020 mit eben diesem Ziel für die fraglichen Flächen durch den Rat beschlossen wurde (Drucksache B/16/5494-01).

Die Bereitstellung der Flächen für die Erschließung ist von der Eigentümerin im Erbpachtrecht in Aussicht gestellt worden.

Entlang der Steinbrinkstraße befindet sich eine nach Landesrecht geschützte Allee, die nach der Plangebietserweiterung voraussichtlich zumindest in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 743 liegt. Der Schutz dieser Allee, bzw. der Teile der Allee, die im Plangebiet liegen, soll somit als weiteres Hauptplanungsziel für den Bebauungsplan Nr. 743 mit aufgenommen werden.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung – insbesondere der Detailplanung der Süd-Erschließung – kann eine weitere Anpassung des Plangebiets nötig werden, da zum jetzigen Zeitpunkt die genauen Flächen, die für eine Süd-Erschließung benötigt werden, noch nicht abschließend benannt werden können.

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt den Verfahrensbereich auf regionalplanerischer Ebene als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die ÖPNV-Trasse als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dar. Auf bauleitplanerischer Ebene enthält der RFNP gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2409-01	Termin 14.11.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) ist für das Verfahrensgebiet im Wesentlichen Industriegebiet vorgesehen. Nördlich der ÖPNV-Trasse wird dieses Industriegebiet außerdem als Wirtschaftsflächenpotential mit dem Ziel der „Schaffung von Arbeitsplätzen“ beschrieben. Im zentralen Bereich, nördlich der als Hauptverkehrsstraße/Straßenbahn dargestellten ÖPNV-Trasse, verfolgt das STEK die Weiterentwicklung einer Grünfläche in Verbindung mit der „Sicherung, Entwicklung und Neuanlage von Verbundachsen zur Förderung des Biotopverbundes und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse“. Im nordöstlichen Teilbereich werden Wohnbauflächen (Ackerfeldstraße) bzw. Mischgebiete (Steinbrinkstraße) dargestellt.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße - werden nunmehr folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes;
- Festsetzung eines Wohngebietes;
- Prüfung der Festsetzung eines Mischgebietes;
- Festsetzung eines Gewerbegebietes;
- Festsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen;
- Festsetzung und Entwicklung erhaltenswerter Grünstrukturen sowie Regelung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- Prüfung der Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer;
- Festsetzung zum Erhalt geschützter Alleebäume soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 743 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;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2409-01	Termin 14.11.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- 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

Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 743