

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2805-01	Termin 20.03.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.03.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
09.03.2023	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
20.03.2023	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 56 - Königshardt -
Einleitender Beschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - (in Kraft seit dem 15.07.1969) im Bereich der Falkestraße einzuleiten;

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung ohne 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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister			
Hülsebusch	Dr. Palotz	Schranz			
Datum 15.02.2023	Datum 15.02.2023	Datum 21.02.2023			
* 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/17/2805-01	Termin 20.03.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

ja []

nein [X]

Durch den einleitenden Beschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - soll das förmliche Teilaufhebungsverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet werden. Die Klimarelevanz der Maßnahme wird im Rahmen des Teilaufhebungsverfahrens geprüft und u.a. im Rahmen des nach § 2a BauGB erforderlichen Umweltberichtes entsprechend dem Stand des Verfahrens bewertet und dokumentiert. Die „Liste Klimacheck“ wird im weiteren Verfahren erarbeitet und im Rahmen weiterer für den Abschluss des Teilaufhebungsverfahrens erforderlicher politischer Beschlüsse berücksichtigt und vorgelegt.

c) Sonstige Keine

Begründung

1. Lage des Aufhebungsgebiets im Stadtbereich

Das teilweise Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - im Bereich der Falkestraße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3 und umfasst Teile des Flurstücks Nr. 838.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtskarte zum Aufhebungsbereich.

2. Alternativenprüfung und Aufhebungsanlass

Der derzeitige Standort der freiwilligen Feuerwehr Königshardt an der Falkestraße ist nicht mehr zeitgemäß und weist erhebliche bauliche Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe auf, die nach Prüfungen des Baumanagements der SBO – Servicebetriebe Oberhausen an diesem Standort nicht baulich umgesetzt werden können. Im Zuge der Standortsuche wurden durch die SBO, die Fachverwaltung und die freiwillige Feuerwehr insgesamt neun Standortalternativen im Oberhausener Norden mit folgenden Bewertungsergebnissen geprüft:

Standort Höhenweg (zwischen den Hausnummern 58 und 66):

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt -, der an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft ausweist. Darüber hinaus dient die Fläche als Frischluftschneise. Ebenfalls liegen eine Fernwasserleitung nebst Schutzstreifen sowie eine Hochspannungsleitung nebst Schutzstreifen in diesem Areal, so dass eine bauliche Entwicklung für einen Standort der freiwilligen Feuerwehr Königshardt nicht in Betracht kommt und die Standortalternative insgesamt verworfen wurde.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2805-01	Termin 20.03.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Standort Sterkrader Venn (im Bereich der Hausnummer 2):

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 67 - Sterkrader Venn -, der an dieser Stelle ein Industriegebiet ausweist. Gleichzeitig befindet sich der Standort im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 731 - Sterkrader Venn / Malmedystraße -, dessen Hauptplanungsziele u.a. die Festsetzung von Gewerbegebieten beinhalten. Das geprüfte Grundstück befindet sich im Dritteigentum und ist darüber hinaus mit baulichen Anlagen bestanden. Erwerb und Herrichtung der Fläche, um diese für die bauliche Entwicklung eines Standortes der freiwilligen Feuerwehr Königshardt vorzubereiten und überhaupt nutzbar zu machen, wären mit einem hohen finanziellen Mehraufwand verbunden, so dass auch diese Standortalternative verworfen wurde.

Standort Kirchhellener Straße (im Bereich der Hausnummer 149):

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A2 -, der in seinem Geltungsbereich als einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereich i.S.v. § 9 Abs. 2a BauGB lediglich planungsrechtliche Festlegungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beinhaltet. Das geprüfte Grundstück befindet sich im Dritteigentum und ist darüber hinaus mit baulichen Anlagen bestanden. Erwerb und Herrichtung der Fläche, um diese für die bauliche Entwicklung eines Standortes der freiwilligen Feuerwehr Königshardt vorzubereiten und überhaupt nutzbar zu machen, wären mit einem hohen finanziellen Mehraufwand verbunden. Zusätzlich bestehen für dieses Areal grundsätzliche wohnbauliche Entwicklungspotentiale, um bei einer solchen Entwicklung die derzeit bestehende Gemengelage aus Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen auflösen zu können, so dass auch diese Standortalternative verworfen wurde.

Standort Bahnhof Holten / Bahnstraße (im Bereich der Hausnummer 23):

Der Standort liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Grundstückszuschnitt wurde vor dem Hintergrund der erforderlichen Bedarfe der freiwilligen Feuerwehr als ungeeignet geprüft. Zudem befindet sich das Grundstück am Rande des Einsatzgebietes, sodass eine im Kontext des Rettungswegebedarfsplanes angestrebte, maximale Anfahrtszeit zu den potentiellen Einsatzorten im Einsatzgebiet von 8 Minuten nicht flächendeckend gewährleistet werden könnte. Vor diesem Hintergrund wurde auch diese Standortalternative im Prüfprozess verworfen.

Standort Tenterstraße / Forststraße (im Kreuzungsbereich):

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 158 / II - Tenterstraße -, der an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Gleichzeitig befindet sich der Standort im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 692 - Tenterstraße / Forststraße -, dessen Hauptplanungsziele u.a. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Schmachtendorf durch Ausweisung von qualitätvollen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes beinhalten. Auch in der aktuellen Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes, dass der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20.06.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, wird für dieses Grundstück eine Einzelhandelspotenzialfläche bestätigt. Insofern würde eine Entwicklung dieses Standortes für die freiwillige Feuerwehr Königshardt nicht mit städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Grundstücksbereich übereinstimmen, so dass auch diese Standortalternative verworfen wurde.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2805-01	Termin 20.03.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Standort Kiesweg (im Kreuzungsbereich Schmachtendorfer Straße):

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 36 - Buchenweg/Schmachtendorfer Straße/Am Leitgraben/Oranienstraße/Forststraße/Bachlauf Tüsselbeck/A3, der an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche ausweist. Der Grundstückszuschnitt wurde vor dem Hintergrund der erforderlichen Bedarfe der freiwilligen Feuerwehr als ungeeignet geprüft. Zudem ist auf der Fläche ein nicht unerheblicher Baumbestand vorhanden, mit dem eine bauliche Entwicklung des Grundstücks – vorbehaltlich ebenfalls zwingend erforderlicher Änderungsbedarfe des bestehenden Planungsrechts – nicht in Einklang zu bringen wäre. Des Weiteren befindet sich das Grundstück am Rande des Einsatzgebietes, sodass eine im Kontext des Rettungswegebedarfs angestrebte, maximale Anfahrtszeit zu den potentiellen Einsatzorten im Einsatzgebiet von 8 Minuten nicht flächendeckend gewährleistet werden könnte. Vor diesem Hintergrund wurde auch diese Standortalternative im Prüfprozess verworfen.

Standort Königshardter Straße / Nordfriedhof (im Bereich des SBO-Betriebshofes):

Der Standort liegt im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A2. Geringe Teile des geprüften Standortes befinden sich in der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), überwiegende Teile in der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG, sodass eine zwingende Einvernehmensherstellung mit der Autobahn GmbH als zuständiger Straßenbaulastträger erforderlich gewesen wäre. Zusätzlich steht im Standortbereich ein alter Eichenbestand auf, mit dem eine bauliche Entwicklung des Grundstücks nicht in Einklang zu bringen wäre, so dass insgesamt eine Fällung von voraussichtlich 13 Bäumen erforderlich geworden wäre. Vor diesem Hintergrund wurde auch diese Standortalternative im Prüfprozess verworfen.

Standort Matzenbergstraße / Pfälzer Straße (im Kreuzungsbereich):

Der Standort liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 159 - Matzenbergstraße / Kirchhellener Straße -, der an dieser Stelle eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier Parkplatz – ausweist. Nachdem dieser Standort zunächst verwaltungsseitig als Präferenzstandort favorisiert wurde, und für das Ersatzneubauvorhaben vor diesem Hintergrund eine Überplanung durch ein neues, eigenständiges Bebauungsplanverfahren erfolgen sollte, stellte sich diese Standortalternative in der tiefergehenden Prüfung insbesondere hinsichtlich Erreichbarkeitstechnischer Belange der Feuerwehr als ungeeignet heraus. Zusätzlich wäre auch bei der baulichen Entwicklung dieser Standortalternative für die Belange der freiwilligen Feuerwehr Königshardt die Fällung von voraussichtlich 18 vitalen Bäumen zweiter Ordnung (Stellplatzgrün) erforderlich geworden. Insgesamt wurde die Standortalternative vor diesem Hintergrund abschließend doch verworfen.

Standort Falkestraße (Präferenzstandort):

Der Präferenzstandort Falkestraße liegt ca. 100 m südlich des derzeitigen Standortes, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - (Teilbereich des Flurstücks 838, Gemarkung Sterkrade, Flur 3).

Der Bebauungsplan Nr. 56 - Königshardt - setzt an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest und deklariert die Fläche im Wege einer nachrichtlichen Übernahme als Verbandsgrünfläche Nr. 10 entsprechend des Verbandsgrünflächenkatasters des Regionalverbands Ruhr. Im Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr 2030 ist der Standort als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB) dargestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2805-01	Termin 20.03.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Vor diesem planungsrechtlichen Hintergrund stehen einem Ersatzneubauvorhaben der Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Königshardt am in Rede stehenden Standort planungsrechtliche Vorschriften entgegen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans i.S.v. § 31 Abs. 2 BauGB zugunsten des Bauvorhabens scheitert an einer Tangierung der Grundzüge des Bebauungsplans. Aus diesem Grund soll ein förmliches Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - im Bereich des Ersatzneubauvorhabens an der Falkestraße eingeleitet werden.

Nach Durchführung des Teilaufhebungsverfahrens würden für den favorisierten Standort die Planersatzvorschriften des § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – rechtliche Gültigkeit beanspruchen. Nach ersten Vorprüfungen der Fachverwaltung wäre das Ersatzneubauvorhaben, das wesentlich der öffentlichen Daseinsvorsorge dient, dann unter der Voraussetzung noch zu bestimmender naturschutzfachlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Kontext des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich planungsrechtlich zulässig. Dabei gilt der Grundsatz, dass das geplante Bauvorhaben mit Verweis auf § 35 Abs. 5 BauGB in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise ausgeführt werden muss. Nach ersten Prüfungen der SBO müssen für das Ersatzneubauvorhaben an diesem Standort darüber hinaus voraussichtlich nur zwei Laubbäume und ca. 100 m² Strauchbewuchs entfernt werden, so dass umfängliche Baumfällungen im Bestand vermieden werden können.

Unabhängig der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird innerhalb eines nachgelagert noch durchzuführenden konkreten Baugenehmigungsverfahrens insbesondere die umweltrechtliche (u.a. Artenschutz und Naturschutz) und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens gesondert zu prüfen sein.

3. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Aufhebungsbeschlusses;
- 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 ohne Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung und des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans;
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung der Auslegungsfrist im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- 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;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2805-01	Termin 20.03.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- Entscheidung des Rates über die ggf. vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss über die teilweise Aufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten der Aufhebung durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses über die teilweise Aufhebung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

4. Mögliche Rechtsfolgen des einleitenden Aufhebungsbeschlusses

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

Anlage

Übersichtskarte zum Aufhebungsbereich