

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		B		
02.11.2023	Bezirksvertretung Sterkrade		A		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 755 -Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)-
Beschluss zur Weiterführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und zur
Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weiterzuführen (siehe Punkt VI).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).

2. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – vom 06.09.2023 einverstanden. Er beschließt dessen Veröffentlichung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5				
Hülsebusch Datum 28.09.2023	Dr. Palotz Datum 28.09.2023				
* 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/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – vom 15.11.2021 (Drucksache Nr. B/17/1120-01);

Konsequenzen

a) Finanzielle

Keine ☒

Ja ☐

b) Auswirkungen auf das Klima

Ja ☒ Auf die als Anlage 1 beigefügte Liste Klimacheck wird verwiesen.

Nein ☐

c) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 755 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 24 und umfasst die Flurstücke Nr. 627-630, 844 und 845. Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Biefangstraße (L287) (Flurstück Nr. 986). Im Osten befinden sich Wohnbebauung sowie ein Spielplatz (Flurstücke Nr. 623, 624 und 626). Im Norden befindet sich die Schwarze-Heide-Schule (Grundschule) (Flurstück Nr. 1464). Im Westen grenzt weitere Wohnbebauung an (Flurstücke Nr. 809 und 974).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte und dem Bebauungsplanentwurf (s. Anlagen 3 und 4).

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Nördlich der Biefangstraße, zwischen Roßbachstraße und Hagedornstraße, befindet sich das Gelände einer ehemaligen Tankstelle mit einem gewerblich genutzten Hof. Diese Nutzung besitzt gegenüber dem vorwiegend aus Wohnnutzung und verschiedenen Schulen geprägten Umfeld etwa wegen Emissionen ein Konfliktpotential. Zudem weist die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Sinne einer langfristigen städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen Nutzung dieses Areals ein planerischer Handlungsbedarf. Die Flächen befinden sich mittlerweile in Besitz der Diva GmbH, welche als Planungsträgerin ein Projektentwicklungsinteresse zur Realisierung von Wohnungsbau bekundet hat. Daher wurde am 28.09.2021 eine Planungsvereinbarung zwischen der Diva GmbH und der Stadt abgeschlossen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bauleitplanung zu steuern. Die angestrebte Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zu einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Areal im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen.

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.

Im seit dem 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebietes,
- Regelung der notwendigen Erschließung.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (s. Anlage 8) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung auf und gliedert sich in drei Baubereiche. Im Osten des Plangebietes sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entstehen. Die drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss bieten Platz für insgesamt 6-8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Im Westen sind vier zweigeschossige Doppelhäuser mit Zeltdach sowie in zweiter Reihe drei Reihenhäuser mit Pultdach vorgesehen.

Ein ca. 84 m² großer privater Spielplatz zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern schafft Erholungs- und Spielmöglichkeiten für das Quartier. In den Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Seniorenwohnungen geplant. Außerdem werden insgesamt sechs Besucherparkplätze und 16 Fahrradstellplätze im Gebiet geschaffen. Aufgrund der höheren Anzahl von Fahrradstellplätzen wird im Plangebiet eine geringere Anzahl an Besucherstellplätzen vorgesehen. Am Spielplatz wird ein Fahrradschuppen errichtet, welcher Platz für Lastenräder und Pedelecs bietet. Hier können zugleich auch E-Bikes aufgeladen werden.

Die Stichstraße, mit Wendehammer und Feuerwehraufstellfläche im Norden, sorgt zudem für eine Fußgängerverbindung zum nördlich gelegenen Schulgelände.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Die insbesondere in verkehrlicher Hinsicht zu gewährleistenden Herrichtungsstandards werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der Diva GmbH geregelt.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf / Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Am 15.11.2021 wurde vom Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.12.2021 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Zuvor wurde bereits mit der Planungsträgerin, der Diva GmbH, eine Planungsvereinbarung abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 755 wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 755 -Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)-

- in der Zeit vom 29.08.2022 – 12.09.2022 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung der Planung) und
- am 31.08.2022 in Form einer öffentlichen Anhörung (Bürgerversammlung) der Öffentlichkeit vorgestellt.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.08.2022 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
- 2. Deutsch Telekom Technik GmbH**
Friedrichstr. 1
46483 Wesel
- 3. Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

4. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen

5. **Landschaftsverband Rheinland**
Amt für Bodendenkmalpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

6. **MAN GHH Immobilien GmbH**
Sterkrader Venn 2
46145 Oberhausen

7. **RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Private

8. **Bürger 1**

9. **Bürgerin und Bürger 2**

10. **Bürgerin 3**

11. **Online-Bürgerversammlung am 31.08.2022**
mit etwa 30 Teilnehmenden

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (s. Anlage 5) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Bürgerversammlung sind den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen.

VI. Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 755 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel II).

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 der überplanten Grundstücksfläche 3.500 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

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.

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) vom 27.09.2021 begründen die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 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. 755 liegen somit vor. Entsprechend wurde bereits im Zuge der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB hingewiesen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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. Unabhängig vom Entfall dieser förmlichen Vorschriften, wurden die wesentlichen Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

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.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

- Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses über die Weiterführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Entwurf des Bebauungsplans und Beschluss zur Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung über die Weiterführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sowie weiterer Unterlagen im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs und weiterer Unterlagen 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/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

- Erarbeitung und Aushandlung eines städtebaulichen Vertrags zur Regelung insbesondere der Erschließungserfordernisse;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 755 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch weiterzuführen. Darüber hinaus beschließt er die Veröffentlichung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) –.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bisher als Tankstelle sowie zu gewerblichen Zwecken genutzten Areals im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Flächen befinden sich mittlerweile in Besitz der Diva GmbH, welche als Planungsträgerin ein Projektentwicklungsinteresse zur Realisierung von Wohnungsbau bekundet hat. Daher wurde am 28.09.2021 eine Planungsvereinbarung zwischen der Diva GmbH und der Stadt abgeschlossen.

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 städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung auf und gliedert sich in drei Baubereiche. Im Osten des Plangebietes sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entstehen. Die drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss bieten Platz für insgesamt 6-8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Im Westen sind vier zweigeschossige Doppelhäuser mit Zeltdach sowie in zweiter Reihe drei Reihenhäuser mit Pultdach vorgesehen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Anlagen

Anlage 1: Liste Klimacheck

Anlage 2: Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen

Anlage 3: Übersichtskarte Geltungsbereich

Anlage 4: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 755

Anlage 5: Abwägungstabelle

Anlage 6: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 7: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 8: Entwurf der Begründung

Die Anlagen 6 – 8 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.