

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4358-01	Termin 05.02.2024	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
17.01.2024	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
25.01.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		V		
05.02.2024	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A
Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Bebauungsplanverfahren Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A einzustellen und den dazu gefassten Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2008 sowie den dazu gefassten Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung vom 08.02.2021 aufzuheben.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 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).

- Der Rat der Stadt nimmt zur Kenntnis, dass durch die Plassmeier & PTNs GmbH eine bauliche Entwicklung von vier Mehrfamilienhäusern (vgl. Anlage 3) innerhalb des einzustellenden Verfahrensgebietes beabsichtigt wird, die planungsrechtlich auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 35 Abs. 2 BauGB und unter der Voraussetzung einer ortsgebundenen naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Anlage 4) als zulässig zu bewerten ist. Der Rat der Stadt nimmt ferner zur Kenntnis, dass für diese geplante wohnbauliche Entwicklung bereits eine planungsrechtliche Bauvoranfrage i.S.v. § 77 BauO NRW am 19.12.2023

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister	
Hülsebusch Datum 19.12.2023	Dr. Palotz Datum 22.12.2023	Schranz Datum 08.01.2024	
* 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	Drucksache Nr. B/17/4358-01	Termin 05.02.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

verwaltungsseitig aufschiebend bedingt positiv beschieden wurde und die Wirksamkeit dieses Verwaltungsaktes mit Verweis auf § 36 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 VwVfG NRW an die Bedingung einer nachgelagerten positiven politischen Beschlussfassung des Rates der Stadt zu dem hier gegenständlichen Beschlussvorschlag 1 geknüpft ist.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4358-01	Termin 05.02.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

- ☐ B/14/3336-01 vom 23.06.2008 (Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Aufstellungsbeschluss
- ☐ B/16/4148-0 vom 17.12.2018 (Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - (Veränderungssperre Nr. 168))
- ☐ B/16/5078-01 vom 18.11.2019 (Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 168 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld -)
- ☐ B/17/0259-01 vom 08.02.2021 (Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs sowie zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A-)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

ja ☒

nein ☐

Durch die Beschlussfassung des Rates der Stadt zum gegenständlichen Beschlussvorschlag 1 und die damit verbundene Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A wird die Wirksamkeitsbedingung einer bereits am 19.12.2023 verwaltungsseitig aufschiebend bedingt positiv beschiedenen Bauvoranfrage für eine wohnbauliche Entwicklung auf den Flurstücken 587 und 872 in der Gemarkung Alstaden, Flur 8 im Bereich des privaten Erschließungsstiches der Kewerstraße, im östlichen Anschluss an die bestehende Stellplatzfläche erfüllt (§ 36 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 VwVfG NRW).

Durch das Planvorhaben entsteht unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ein i.S.v. § 14 BNatSchG relevanter Eingriff in Natur und Landschaft den der Projektträger beabsichtigt im direkten räumlichen Zusammenhang des Eingriffs ortsgebunden auszugleichen. Der Ausgleich wurde durch den Projektträger über einen fachgutachterlich erstellten landschaftspflegerischen Begleitplan und eine darin enthaltende und von der Fachverwaltung geprüft Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Bestandteil der aufschiebend bedingt genehmigten Bauvorlagen ist, nachgewiesen (vgl. Anlage 4).

Vor diesem Hintergrund sind durch die Beschlusslage keine Beeinträchtigungen oder nachteiligen Auswirkungen auf Belange des Natur- oder Klimaschutzes und der Landschaftspflege zu erwarten.

Im Übrigen ist die verwaltungsseitig ausgefüllte Liste „Klimacheck“ dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt.

c) Sonstige Keine

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4358-01	Termin 05.02.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Begründung

Historie:

Der Rat der Stadt hat am 23.06.2008 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – gefasst (Drucksache B/14/3336-01). Damaliges Hauptplanungsziel war mitunter die Verbesserung und planungsrechtliche Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Plangebiet. Anknüpfungspunkt bot seinerzeit eine Rahmenplanung für den Stadtteil Alstaden aus dem Jahre 1981 auf dessen Grundlage 2006 verwaltungsseitig ein Wege- und Freiraumkonzept für Alstaden erarbeitet wurde, das jedoch bislang keine formelle politische Legitimation erfahren hat. Darüber hinaus sollte in Vorbereitung auf eine mögliche eisenbahnrechtliche Freistellung von Bahnflächen im Bereich des derzeit stillgelegten Bahntrassenabschnitts Duisburg-Meiderich Süd - Essen (Streckennummer 2300; Kursbuch 448) (sog. „Styrumer Pfad II“) und die grundsätzlichen Nachnutzungsabsichten dieser Trasse als regionale Fuß- und Radwegeverbindung durch den Regionalverband Ruhr in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen eine Anbindung dieser Wegeverbindung an den Ruhrpark durch das Plangebiet sichergestellt werden. Des Weiteren war die Prüfung der Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung weiteres Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses.

Im Jahr 2016 richtete der auch bis heute weiterhin an einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich der Kewerstraße interessierte Projektentwickler und Bauträger (Plassmeier & PTNs GmbH) bereits eine Bauvoranfrage an die Stadt. Seinerzeitiger Gegenstand dieses planungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahrens war ein städtebauliches Konzept, das die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (oder alternativ Reihenhäusern) auf den Flurstücken 587 und 872 in der Gemarkung Alstaden, Flur 8 im Bereich des privaten Erschließungsstiches der Kewerstraße, im östlichen Anschluss an die bestehenden Stellplatzfläche vorsah. Obgleich das bereits in 2008 durch den Rat der Stadt formulierte Planungsziel der Prüfung von Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Verfahrensgebietes der Bebauungsplanung Nr. 618 bestand, beschloss der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.12.2018 für die von der Bauvoranfrage erfassten Flurstücke eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zur Sicherung der Planung (Veränderungssperre Nr. 168), um dadurch planungsrechtlich relevante, bauliche Entwicklungen innerhalb des Verfahrensgebietes des Bebauungsplans Nr. 618 vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zurückzustellen (Drucksache B/16/4148-0). Am 18.11.2019 beschloss der Rat der Stadt die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 168 um ein weiteres Jahr, um diese unter Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten i.S.v. § 14 BauGB längstens bis zum 16.01.2021 aufrecht erhalten zu können (Drucksache B/16/5078-01).

Am 19.11.2019 fand im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Bürgerversammlung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 618 statt. Inhaltlicher Gegenstand dieser Bürgerversammlung war bereits eine räumliche Fokussierung auf den am 08.02.2021 durch förmlichen Teilungsbeschluss festgelegten Teilbereich A. Als städtebauliche Ziele wurden in der Beteiligungsveranstaltung – trotz der am 17.12.2018 beschlossenen Veränderungssperre Nr. 168 – u.a. eine behutsame Nachverdichtung im Verfahrensgebiet, die Ausweisung von Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau in guter Wohnlage, die Ermöglichung einer Bebauung mit hoher städtebaulicher Qualität sowie eine der Umgebung angepasste, arrondierende Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Naherholungsstrukturen verwaltungsseitig ausgegeben. Die in der Bürgerversammlung gezeigte Präsentation beinhaltet Planungsstände des verfolgten städtebaulichen Konzeptes sowie des Bebauungsplanvorentwurfes, die die beabsichtigte Ausweisung von vier Baufenstern auf den Flurstücken 587 und 872 in der Gemarkung Alstaden, Flur 8 im Bereich des privaten Erschließungsstiches der Kewerstraße, im östlichen Anschluss an die bestehenden Stellplatzfläche aufzeigte.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4358-01	Termin 05.02.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Die Veränderungssperre Nr. 168 ist am 17.01.2021 ausgelaufen. Am 08.02.2021 beschloss der Rat der Stadt die Teilung des Verfahrensgebietes der Bauleitplanung Nr. 618 in die Teilbereiche A und B sowie die öffentliche Auslegung des Teilbereichs A i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB (Drucksache B/17/0259-01). Innerhalb dieser Beschlusslage wurden die Hauptplanungsziele für den Teilbereich A durch den Rat der Stadt entgegen der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung i.S.d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kommunizierten Planungsstände dahingehend konkretisiert, dass unter Abwägung unterschiedlicher Belange die Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch eine weitere Neubebauung doch nicht weiterverfolgt werden soll. Dem Erhalt des Landschaftsbildes, der Freiraumgestaltung und der Sichtkorridore auf das Baudenkmal „ehemaliger Bauernhof“ an der Kewerstraße 88 (Denkmalliste Nr. 68) sollte städtebaulicher Vorrang eingeräumt werden (vgl. Anlage 2 – Entwurf des Bebauungsplans Nr. 618 A – Kewerstraße / Ohrenfeld).

Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte vom 09.03.2021 bis 16.04.2021 einschließlich. Nach Durchführung dieses formellen Verfahrensschrittes gilt für das Verfahrensgebiet hinsichtlich des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrechts von Baugesuchen § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Ein Satzungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A wurde bislang durch den Rat der Stadt nicht gefasst.

Aktueller Stand:

Eine förmliche Freistellung der Bahnflächen im Bereich des derzeit stillgelegten Bahntrassenabschnitts Duisburg-Meiderich Süd - Essen (Streckennummer 2300; Kursbuch 448) (sog. „Styrumer Pfad II“) von Bahnbetriebszwecken i.S.v. § 23 AEG ist bislang nicht erfolgt. Die Stadt Oberhausen hat in diesem Zusammenhang am 06.11.2018 einen offiziellen Freistellungsantrag an das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gerichtet. Innerhalb des auf diesen Antrag am 22.01.2020 ergangenen Bescheides des EBA wurde die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für nahezu alle verwaltungsseitig angefragten Flurstücke (insbesondere auch für jene im Bereich des Verfahrensgebietes der Bauleitplanung Nr. 618) abgelehnt. Zur Begründung führte das EBA im Wesentlichen aus, dass die im Besitz der Deutschen Bahn AG befindlichen Flurstücke nicht freistellbar sind, da auf diesen Flächen bahnbetriebsnotwenige Kabelanlagen verortet sind und die Flächen darüber hinaus für bahneigene Planungsvorhaben (ABS 46/2) benötigt werden. Vor diesem insbesondere eisenbahnrechtlich geprägten Hintergrund konnten die grundsätzlichen Nachnutzungsabsichten dieser Trasse als regionale Fuß- und Radwegeverbindung bislang weder weiterverfolgt noch umgesetzt werden. Insofern konnten auch die bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren Nr. 618 am 23.06.2008 formulierten Hauptplanungsziele insbesondere einer Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Plangebiet z.B. zur wegemäßigen Anbindung des Ruhrparks in den letzten 15 Jahren nicht maßgeblich vorangebracht werden.

Da ein Satzungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A bis heute ebenfalls nicht gefasst wurde, schlägt für das Verfahrensgebiet das planungsrechtliche Zulässigkeitsrecht nach § 33 BauGB entsprechend des aus der Anlage 2 ersichtlichen, offengelegenen Entwurfsstandes des Bebauungsplans mit Stand vom 08.02.2021 weiterhin durch.

Mit Datum vom 14.09.2023 hat die Plassmeier & PTNs GmbH erneut eine Bauvoranfrage für eine wohnbauliche Entwicklung auf den Flurstücken 587 und 872 in der Gemarkung Alstaden, Flur 8 im Bereich des privaten Erschließungsstiches der Kewerstraße, im östlichen Anschluss an die bestehenden Stellplatzfläche eingereicht (vgl. Anlage 3 (Lageplan)). Beabsichtigt ist – im Wesentlichen übereinstimmend zu den in der Bürgerversammlung am 19.11.2019 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB kommunizierten Planungsständen – die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung des Planvorhabens sowie zur dauerhaften Sicherung einer Durchwegung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer soll der Stadt Oberhausen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4358-01	Termin 05.02.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

ein dingliches Wegerecht für den privaten Erschließungsstich der Kewerstraße durch den Projektträger eingeräumt werden. Darüber hinaus beabsichtigt der Projektträger den durch das Planvorhaben unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten i.S.v. § 14 BNatSchG entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft im direkten räumlichen Zusammenhang des Eingriffs ortsgebunden auszugleichen. Er hat dies über einen landschaftspflegerischen Begleitplan und eine darin enthaltende und von der Fachverwaltung geprüfte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Bestandteil der Bauvorlagen ist, nachgewiesen (vgl. Anlage 4). Die wesentliche Sichtachse auf das Baudenkmal „ehemaliger Bauernhof“ an der Kewerstraße 88 (Denkmalliste Nr. 68), die mitunter innerhalb des bisherigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 618 unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten definiert wurde, soll durch die geplanten baulichen Entwicklungen nicht beeinträchtigt werden. Die geplanten Gebäude sollen eine Dachbegrünung erhalten – die vorhabenbedingten Stellplätze (soweit sie als Carports oder Garagen ausgeführt werden) sind ebenfalls mit Gründach und optionaler PV-Anlage geplant.

Planungs- naturschutz- und denkmalrechtliche Bewertung der aktuellen Bauvoranfrage:

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A für den die sog. „Planreife“ i.S.v. § 33 BauGB vorliegt. Der Bebauungsplanentwurf setzt für das Vorhabengrundstück eine öffentliche Grünfläche bzw. eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grün- und Gartenland“ sowie im westlichen Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest (vgl. Anlage 2).

Das über die Bauvoranfrage beantragte Vorhaben steht damit grundsätzlich im Widerspruch zu den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A und wäre demzufolge planungsrechtlich mit Verweis auf § 33 BauGB unzulässig. Sofern die förmliche Aufgabe des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A durch politischen Beschluss legitimiert wird, würde das Vorhabengrundstück nicht (mehr) im Geltungsbereich eines (in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans liegen. Folglich wären dann die Planersatzvorschriften des BauGB (§§ 34 und 35) als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Übergangsbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) zu einer Außenbereichsinsel im Innenbereich (§ 35 BauGB), so dass vor diesem Hintergrund die Planersatzvorschriften des § 35 BauGB für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung maßgeblich heranzuziehen wären.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB wäre das beantragte Vorhaben insbesondere unter der Voraussetzung einer ortsgebundenen naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung i.S.v. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB (vgl. Anlage 4) als planungsrechtlich zulässig zu bewerten, zumal das Vorhabengrundstück flächennutzungsplanerisch bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und die Entstehung bzw. Verfestigung oder Erweiterung einer klassischen Splittersiedlungslage im Außenbereich durch das Vorhaben nicht zu befürchten ist.

Auch unter Würdigung denkmalrechtlicher Belange i.S.v. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB ist das beantragte Vorhaben grundsätzlich vorstellbar, wenn in einem nachgelagert noch erforderlichen Baugenehmigungsverfahren u.a. eine der landschaftlichen und ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Umgebung angemessene und passende Einfriedung sowie eine sich in diese Umgebung einfügende und unterordnende Material- und Farbgestaltung der baulichen Anlagen sichergestellt wird.

Weiteres Vorgehen:

Vor dem vorstehend dargelegten öffentlich-rechtlichen Hintergrund wurde für die geplante wohnbauliche Entwicklung eine planungsrechtliche Bauvoranfrage i.S.v. § 77 BauO NRW am 19.12.2023 bereits aufschiebend bedingt positiv beschieden, wobei die Wirksamkeit dieses Verwaltungsaktes mit Verweis auf § 36 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 VwVfG NRW an die Bedingung einer nachgelagerten positiven politischen Beschlussfassung des Rates der Stadt zu dem hier

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4358-01	Termin 05.02.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

gegenständlichen Beschlussvorschlag 1 geknüpft ist. Daraus folgt, dass die verwaltungsseitige Bescheidung erst dann unmittelbare Wirkung gegenüber dem Begünstigten entfaltet, wenn der hier unter Punkt 1 gegenständliche Beschlussvorschlag durch den Rat der Stadt positiv angenommen wird. Sollte demgegenüber im Umkehrschluss der Beschlussvorschlag 1 durch den Rat der Stadt nicht positiv angenommen werden, entfaltet die verwaltungsseitig bereits ergangene Vorbescheidung keine Wirkung gegenüber dem Begünstigten, da der zum Bescheidungszeitpunkt ungewisse Eintritt eines zukünftigen Ereignisses, der zum Eintreten der Wirksamkeit des vorbeschriebenen Vorhabens erforderlich ist, nicht stattfindet (§ 36 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 VwVfG NRW).

Es wird verwaltungsseitig intensiv darauf hingewirkt, dass die Plassmeier & PTNs GmbH innerhalb des nachgelagert noch erforderlichen Baugenehmigungsverfahren eine verbindliche Quotierung von mindestens 50 % hinsichtlich der Einbindung von öffentlich gefördertem Wohnraum in die Projektierung einbezieht.

Die Plassmeier & PTNs GmbH hat sich überdies bereits bereit erklärt, die nunmehr projektierte Planung in einer investorenseitig initiierten Bürgerinformationsveranstaltung der interessierten Öffentlichkeit vorzustellen. Ein entsprechendes Beteiligungsformat soll in Abstimmung mit der Verwaltung in 2024 durchgeführt werden.

Anlagen

- Anlage 1: Liste „Klimacheck“
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 618 – Kewerstraße / Ohrenfeld – Teilbereich A vom 08.02.2021
- Anlage 3: Lageplan Bauvoranfrage 2023
- Anlage 4: Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Bauvoranfrage 2023