

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4510-01	Termin 07.03.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
29.02.2024	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
07.03.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		B		

Beratungsgegenstand

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt -
Beschluss zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss erklärt sich mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - (in Kraft seit dem 15.07.1969) für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 09.11.2022 gekennzeichnete Gebiet und dem Entwurf der Aufhebungssatzung einverstanden. Er beschließt die Veröffentlichung des teilaufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 56, des Entwurfs der Aufhebungssatzung, der Begründung (einschließlich Umweltbericht) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5				
Hülsebusch Datum 09.02.2024	Dr. Palotz Datum 13.02.2024				
* 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	Drucksachen-Nr. B/17/4510-01	Termin 07.03.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Bezug

Einleitender Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - westlich der Falkestraße vom 20.03.2023 (Drucksache Nr. B/17/2805-01) durch den Rat der Stadt.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Auswirkungen auf das Klima

Ja ☒

Durch den Beschluss zur Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - soll das förmliche Teilaufhebungsverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) weitergeführt werden. Nach erfolgter Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 wäre die Fläche planungsrechtlich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dem Außenbereich zuzuordnen. Die Klimarelevanz der Maßnahme wurde auch im Rahmen des nach § 2a BauGB erforderlichen Umweltberichtes bewertet und dokumentiert (s. Anlage 6, Seite 18). Die vorhandene Situation wird sich im Plangebiet durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 selbst zunächst nicht verändern. Dennoch wurde hinsichtlich einer etwaigen späteren Bebauungsmöglichkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB vorsorglich eine Liste Klimacheck dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Nein ☐

c) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Teilaufhebungsgebiets im Stadtbereich

Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - westlich der Falkestraße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3, und umfasst einen Teil im Osten des Flurstücks Nr. 838. Es wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 838 entlang der Falkestraße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 592; am nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 592 nach Norden abknickend zu einem Grenzpunkt der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 838, der in Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 875 liegt.

Das Teilaufhebungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.500 m².

Die genaue Abgrenzung des Teilaufhebungsgebietes ergibt sich auch aus dem Auszug des teilaufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 56 und der beigefügten Übersichtskarte (s. Anlagen 2 und 3).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4510-01	Termin 07.03.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

II. Aufhebungsgründe

Der derzeitige Standort der freiwilligen Feuerwehr Königshardt an der Falkestraße / Ecke Adlerstraße ist nicht mehr zeitgemäß und weist erhebliche bauliche Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe auf, die nach Prüfungen des Baumanagements der SBO – Servicebetriebe Oberhausen am derzeitigen Standort nicht baulich umgesetzt werden können. Nach umfänglicher Prüfung von insgesamt neun Standortalternativen im Oberhausener Norden durch die SBO, die Fachverwaltung und die freiwillige Feuerwehr soll ein Ersatzneubau des Feuerwehrstandortes nunmehr auf einer ebenfalls an der Falkestraße gelegenen Fläche erfolgen. Diese liegt ca. 150 m südlich des derzeitigen Standortes, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt -, der an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Friedhof - ausweist. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wären, dem Zweck entsprechend, deutlich untergeordnete bauliche Anlagen bis zu einem Anteil von max. 15 % der Grünfläche denkbar gewesen (vgl. OVG Sachsen, Beschluss vom 05.03.2002, Az. 1 D 18/00). Ein Bedarf für eine Friedhofserweiterung besteht nicht mehr.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans i.S.v. § 31 Abs. 2 BauGB zugunsten des in Rede stehenden Bauvorhabens scheitert an einer Tangierung der Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 56. Aus diesem Grund soll ein förmliches Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - im Bereich des Ersatzneubauvorhabens an der Falkestraße durchgeführt werden.

Nach Inkrafttreten des Teilaufhebungsverfahrens würden für den favorisierten Standort die Planersatzvorschriften des § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – rechtliche Gültigkeit beanspruchen. Nach ersten Prüfungen der Fachverwaltung wäre das Ersatzneubauvorhaben, das wesentlich der Daseinsvorsorge bzw. öffentlichen Belangen dient, dann unter der Voraussetzung noch zu bestimmender naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Kontext des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich planungsrechtlich zulässig. Das Teilaufhebungsverfahren und ein evtl. nachgelagertes Baugenehmigungsverfahren bedürfen jedoch einer strikten Trennung. So können mit dem Teilaufhebungsverfahren keinerlei Festsetzungen für zukünftige Vorhaben im Außenbereich getroffen werden. Deshalb wird unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit innerhalb des nachgelagert noch durchzuführenden konkreten Baugenehmigungsverfahrens insbesondere die umweltrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gesondert zu prüfen sein. Dabei gilt nach § 35 Abs. 5 BauGB der Grundsatz, dass das geplante Bauvorhaben 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 voraussichtlich nur zwei Laubbäume und ca. 100 m² Strauchbewuchs entfernt werden, so dass umfängliche Baumfällungen im Bestand vermieden werden können.

Die Beschreibung der konkreten Ziele zur Teilaufhebung des Bebauungsplans sind auch der Begründung (inkl. Umweltbericht) (s. Anlage 7) zu entnehmen.

III. Bisheriger Verfahrensablauf / Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Am 20.03.2023 hat der Rat der Stadt den einleitenden Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - westlich der Falkestraße gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 02.05.2023.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4510-01	Termin 07.03.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der teilaufzuhebende Bebauungsplan Nr. 56 - Königshardt - mit den Vorentwürfen der Aufhebungssatzung und der Aufhebungsbegründung

- in der Zeit vom 05.10.2023 – 25.10.2023 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 20.03.2023 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.10.2023 erstmalig zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 beteiligt.

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 Düsseldorf
Dezernat 53 - Immissionsschutz -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf**
- 2. Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2
47799 Krefeld**
- 3. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld**
- 4. MAN GHH Immobilien GmbH
Sterkrader Venn 2
46145 Oberhausen**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4510-01	Termin 07.03.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

5. Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim an der Ruhr

6. Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG)
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

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

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 6 zu entnehmen.

V. Weiterer Verfahrensablauf

- Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans, des Entwurfs der Aufhebungssatzung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der Veröffentlichung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans, des Entwurfs der Aufhebungssatzung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Veröffentlichung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans, des Entwurfs der Aufhebungssatzung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen 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;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss beschließt die Veröffentlichung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt -, des Entwurfs der zugehörigen Aufhebungssatzung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4510-01	Termin 07.03.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 aus dem Jahre 1969 sind im Teilaufhebungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Friedhofs an der Falkestraße geschaffen worden. Ein Bedarf für eine Friedhofserweiterung besteht nicht mehr.

Mehr als 50 Jahre später sucht die freiwillige Feuerwehr Königshardt einen neuen Standort, da der jetzige nicht mehr zeitgemäß ist und erhebliche bauliche Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe aufweist.

Als Ergebnis einer umfänglichen Prüfung von insgesamt neun Standortalternativen soll der Ersatzneubau der Wache für die freiwillige Feuerwehr Königshardt nunmehr innerhalb des Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 56 erfolgen.

Nach Inkrafttreten der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans wäre das Teilaufhebungsgebiet planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen.

Nach ersten Prüfungen der Fachverwaltung wäre das Ersatzneubauvorhaben dann unter der Voraussetzung noch zu bestimmender naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Kontext des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich voraussichtlich planungsrechtlich zulässig.

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

Anlagen

Anlage 1: Liste Klimacheck

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 56

Anlage 3: Übersichtskarte zum Teilaufhebungsgebiet

Anlage 4: Entwurf der Aufhebungssatzung

Anlage 5: Abwägungstabelle

Anlage 6: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 7: Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht)

Die Anlagen 6 und 7 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.