

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0588-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
29.01.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
03.02.2015	Planungsausschuss	V			
09.02.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Beschluss zur Einstellung des Verfahrens zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44
- Walsumermark / Meisenstraße - im Bereich des Höhenweges, und Aufhebung des einleitenden
Aufhebungsbeschlusses sowie des Aufhebungsbeschlusses

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, das Verfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44
- Walsumermark / Meisenstraße - vom 31.08.1966 im Bereich des Höhenweges einzustellen, und die
Aufhebung des einleitenden Aufhebungsbeschlusses sowie des Aufhebungsbeschlusses.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 14.01.2015	Lauxen Datum 14.01.2015	Datum	Wehling Datum 14.01.2015
* 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/16/0588-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Einleitender Beschluss vom 04.11.1996 zur teilweisen Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 44 - Walsumermark / Höhenweg - vom 31.08.1966 im Bereich des Höhenweges (Drucksache Nr. 1150)
- Aufhebungsbeschluss vom 14.12.1998 zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 - Walsumermark / Meisenstraße - vom 31.08.1966 im Bereich des Höhenweges (Drucksache Nr. B/98/2951)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

Einstellungsanlass

Am 04.11.1996 hat der Rat der Stadt den einleitenden Beschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 - Walsumermark / Meisenstraße - im Bereich des Höhenweges gemäß § 2 Abs.4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) beschlossen.

Am 14.12.1998 wurde vom Rat der Stadt der Aufhebungsbeschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 - Walsumermark / Meisenstraße - vom 31.08.1966 im Bereich des Höhenweges gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 44 setzt für die fragliche Fläche am Höhenweg zwischen den Hausnummern 162 und 178 landwirtschaftliche Fläche fest. Nach der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans war vorgesehen, an dieser Stelle eine Straßenrandbebauung nach § 34 BauGB zu realisieren. Die für diese Bebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollten durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Daher sollte die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes erst dann durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen rechtskräftig werden, wenn dieser städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Eigentümerin zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen worden wäre, dieses ist jedoch nicht geschehen.

Eine Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbunden mit einer Realisierung der Wohnbebauung ist auch gut 16 Jahre nach Fassung des Aufhebungsbeschlusses nicht absehbar. Da sich im Laufe der Zeit auch die sonstigen Rahmenbedingungen maßgeblich verändert haben, soll nunmehr das Verfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 eingestellt werden. Nach Einstellung des Verfahrens werden an dieser Stelle die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 (landwirtschaftliche Fläche) weitergelten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0588-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zwischenzeitlich hat die Stadt Oberhausen ihre Wohnungsmarktstudie aus dem Jahre 2006 fortschreiben lassen. Die Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“ wurde im April 2012 vorgelegt. In ihr werden Aussagen zu den zukünftigen Zielgrößen für den Neubau aufgeteilt nach Sozialräumen gemacht. Das Plangebiet der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 ist dabei dem Sozialraum Sterkrade-Nord zugeordnet. Für den Sozialraum Sterkrade-Nord wird dabei ein Neubaubedarf von 230 Wohnungen für den Zeitraum 2011 bis 2025 ermittelt. Damit ist hier der zweitgeringste Neubaubedarf aller Sozialräume in Oberhausen zu konstatieren (vgl. S. 109 der Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“).

Darüber hinaus wurde für den Sozialraum Sterkrade-Nord ein bereits vorhandenes Wohnbaupotenzial von insgesamt 577 Wohnungen (Stand: Mai 2011) ermittelt. Bis auf den Sozialraum Sterkrade-Mitte weisen alle anderen Sozialräume ein deutlich geringeres Wohnbaupotenzial auf. Die langfristig (ab 2016) bzw. ohne konkrete Zeitangabe realisierbaren Wohnbaupotenziale werden in Sterkrade-Nord mit bis zu 243 WE beziffert (vgl. S. 124 u. 125 der Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“).

Da die übrigen Sozialräume geringere Wohnbaupotenziale aufweisen, konstatieren die Gutachter eine räumliche Unausgewogenheit der Wohnbauentwicklung innerhalb der Stadt. Auf Seite 127 der Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“ heißt es hierzu: „Eine solche unausgeglichene Entwicklung würde nämlich eine Verlagerung von Bevölkerung nach Sterkrade zu Lasten von Osterfeld und insbesondere von Alt-Oberhausen und eine überproportional abnehmende Bevölkerungsdichte in Alt-Oberhausen und Osterfeld zur Folge haben. Dies ist aus Gründen einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung und Auslastung der Infrastruktur nicht wünschenswert.“

Abschließend kann man konstatieren, dass der Bedarf an zusätzlichen neuen Wohnungen in Sterkrade-Nord und damit im Plangebiet der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans. Nr. 44 - auch um die o. g. unausgeglichene Entwicklung zu vermeiden – derzeit nicht gegeben ist.

Neben diesen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen haben sich auch die planerischen Rahmenbedingungen verändert. Im Jahr 2008 hat der Rat der Stadt das Stadtentwicklungskonzept 2020 (STEK 2020) als informelles Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Plan „Flächennutzung“ des STEK 2020 stellt den entsprechenden Bereich dabei als Fläche für die Landwirtschaft dar. Weiterhin wird die an der südlichen Seite des Höhenwegs gelegene Wohnbebauung als Grenze des Siedlungsrandes dargestellt.

Im Maßnahmenplan des STEK 2020 wird darüber hinaus für das Plangebiet die Maßnahme 8.33 dargestellt. Diese Maßnahme betrifft die Entwicklung ökologischer Verbundachsen, durch die eine Verbindung der südlich angrenzenden Siedlungsräume in die nördlich angrenzenden Freiräume sichergestellt werden soll.

Die Aussagen des STEK 2020 sind ebenfalls in die Erarbeitung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) eingeflossen, der mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam geworden ist. Der RFNP enthält für das Plangebiet der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 auf der Ebene der Regionalplanung die Darstellung Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich. Überlagernd enthält der RFNP für das Plangebiet darüber hinaus die Darstellung als Regionaler Grünzug und als Bereich zum Schutz der Landschaft und Erhalt der landschaftsorientierten Erholung (BSLE).

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung enthält der RFNP die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0588-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

108

109

110 Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass sich die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt
 111 Oberhausen, die sowohl im RFNP als auch STEK 2020 verbindlich festgelegt worden sind, in eine
 112 Richtung entwickelt haben, die eine Wohnbebauung an der Stelle der teilweisen Aufhebung des
 113 Bebauungsplans Nr. 44 nicht mit diesen Zielen vereinbar erscheinen lässt. Dies in Zusammenhang mit
 114 den oben dargelegten wohnungspolitischen Prognosen und der Tatsache, dass eine Wohnbau-entwicklung unter Sicherung der erforderlichen
 115 Ausgleichsmaßnahmen auch nach über 16 Jahren nicht realisiert wurde, führt dazu, das Verfahren zur
 116 teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 einzustellen, und den einleitenden
 117 Aufhebungsbeschluss sowie den Aufhebungsbeschluss aufzuheben.

119

120

121 **Anlage**

122

123 Übersichtsskizze zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 - Walsumermark /
 124 Meisenstraße - im Bereich des Höhenweges

125

126

127

128