

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.09.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
19.09.2017	Planungsausschuss	V			
25.09.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße -
 Beschluss zur Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB und zur
 Vergrößerung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 sowie zur
 öffentlichen Auslegung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S.2808).

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet zu vergrößern (siehe Punkt III. der Begründung).

Gesetzliche Grundlage: 2 § Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Fachbereich 5-1-20 I.V.	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Willems Datum 28.08.2017	Terhart Datum 28.08.2017	Lauxen Datum 29.08.2017	Schranz Datum 01.09.2017
* 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/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 - Biefangstraße - vom 16.08.2017 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Einleitender Beschluss des Rates vom 15.11.2010 zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße - (Drucksache Nr. B/15/0306-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Erschließung auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt und durchgeführt wird.

Nach Übergabe der öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt Oberhausen fallen Straßenunterhaltungskosten von ca. 3700,-€ an.

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 15.11.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße - gefasst.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße -

- in der Zeit vom 10.03.2015 – 24.03.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 17.03.2015 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.03.2015 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

A. Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund**
2. **EVO Energieversorgung Oberhausen
Netzdokumentation
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen**
3. **Emschergenossenschaft
Kronprinzenstraße 24
45128 Essen**
4. **Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
Postfach 100763
47707 Krefeld**
5. **IHK Industrie- und Handelskammer
Am Waldhausenpark 2
45117 Essen**
6. **RWW Rheinsich-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d.**

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. **Bürgerversammlung 17.03.2015
Aula Gesamtschule Weierheide,
Egelsfurthstraße 66
46049 Oberhausen**

Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu entnehmen.

II. Umstellung des Verfahrens auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemals bereits genutzte, brachliegende und größtenteils versiegelte Fläche handelt, die für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung geeignet ist, bietet sich die Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB an. Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt dazu dabei, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verringern.

Daher ist es beabsichtigt, mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB umzustellen. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage der brachliegenden Gewerbefläche und der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 ist dies zweifellos gegeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden zum einen Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebietes ca. 18.500 m², weshalb die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ebenso unter 20.000 m² liegt.

Das beschleunigte Verfahren ist zum anderen ausgeschlossen, wenn durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder 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.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

III. Vergrößerung des Plangebietes

Zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 - Biefangstraße - waren die Grundstücksflächen, die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers, der SWF-Projektbau befinden, Gegenstand des Geltungsbereiches. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass eine Bereitschaft zur baulichen Arrondierung auf Flächen in direkter Nachbarschaft, nordöstlich des bisherigen Geltungsbereichs besteht. Die Grundstücksflächen befinden sich nicht in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann gemäß § 12 Abs. 4 BauGB durch Einbeziehung dieser Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergang zu den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen hergestellt werden. Von daher soll in verträglichem Maße auf diesen Flächen eine Wohnbebauung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden. Weiterhin ist die Fläche zur Neuanlage eines Fußweges in einer Breite von 3,0 Metern im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ecke Neumühler / Hülskathstraße mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden. Die Neuanlage des Fußweges dient der Erschließung der angrenzenden geplanten Hausgruppe. Für die Entwicklung von Planungsrecht entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Biefanger Straße, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 930, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 950, westliche Grenze der Flurstücke Nr. 931 und 1476, nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 1476, östliche Grenze des Flurstückes 1465, nach ca. 31,5 m westlich abknickend zu einem Punkt der ca. 28,5 m vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 931 auf der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 931 liegt, östliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 931, nordwestliche Seite der Neumühler Straße, und deren westliche Verlängerung bis zu dem Schnittpunkt einer südlichen Parallelen von ca. 3,0 m zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, südliche Parallele von ca. 3,0m zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, abknickend zur östlichen Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 26, östliche Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, östliche, nördliche, nordwestliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 28, nördliche Seite der Hülskathstraße, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 930.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der die Flurstücke Nr. 930, 950, 1476, 931, 802 und 26 beinhaltet.

IV. Planungsanlass und Ziele

Das ehemalige Betriebsgelände der Stinnes Grundstücke GmbH & Co im Stadtteil Schwarze Heide ist seit Ende der 1990er Jahre brach gefallen. Eine gewerbliche Nachnutzung wird an dieser Stelle nicht mehr angestrebt. Vielmehr sollen für das Plangebiet nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Hierzu liegt ein Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vor.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt somit dazu dabei, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verringern.

In der Stadt Oberhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich östlich und südwestlich des Plangebiets bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Des Weiteren liegt der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann.

V. Hauptplanungsziele

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten,
- Festsetzung von Erschließungsanlagen,

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die im Einleitungsbeschluss benannten Hauptplanungsziele „Sicherung der Verträglichkeit zwischen geplanter Bebauung und benachbarter Sportnutzung“ und „Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen“ werden aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

Sportnutzung

Im Rahmen der Fortschreibung des Sportstättenkonzepts der Stadt Oberhausen ist unter Beteiligung der betroffenen Vereine abgestimmt worden, den Sportplatz an der Biefangstraße aufzugeben und adäquaten Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet zu schaffen. Die Fortschreibung des Sportstättenkonzepts ist im Sportausschuss beraten und in der Sitzung des Rates vom 21.11.2016 als Teil des Haushaltssanierungsplans 2017ff beschlossen worden.

Mit diesem Beschluss ist nun davon auszugehen, dass auf die vorliegende Planung der Realisierung einer Wohnbebauung zwischen Biefangstraße und Neumühler Straße kein Sportlärm mehr einwirkt und die Zielsetzung zur Sicherung der Verträglichkeit zwischen geplanter Bebauung und benachbarter Sportnutzung obsolet ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Anwendung des § 13a BauGB kann von Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Hierzu zählt auch die Nichtanwendung der Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

VI. Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger sieht in dem Plangebiet die Schaffung neuer Wohnbauflächen durch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen vor. Dabei unterstützt die geplante Bauweise die städtebauliche Ordnung. Die Hausgruppen werden entlang der Biefangstraße und der Neumühler Straße bzw. Hülskathstraße angeordnet und nehmen so die bestehenden Raumkanten auf. Im rückwärtigen inneren Bereich des Plangebietes sind dann ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen. Ergänzt wird das bauliche Konzept durch ein weiteres Einzelhaus am östlichen Plangebietsrand. Insgesamt ist im Plangebiet die Realisierung von 60 Hauseinheiten, wovon eine Hauseinheit individuell und nicht durch den Vorhabenträger errichtet wird, vorgesehen. Der Vorhabenträger wird 21 Hauseinheiten in Hausgruppen und 38 Hauseinheiten als Doppelhäuser realisieren.

Zentrales Element des städtebaulichen Konzepts ist eine Quartiersmitte, die als begrünte Platzsituation mit Umfahrung ausgebildet wird. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Biefangstraße im Norden und der Neumühler Straße im Süden. Die Erschließung wird über die Platzsituation geführt und als durchgehende Verbindung ausgebildet. Durch die verschwenkte Verkehrsführung und die Ausbildung als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche sind Schleichverkehre als Abkürzung der Verbindung Biefangstraße / Neumühler Straße nicht zu erwarten. Ausgehend von der Quartiersmitte führt eine weitere Sticherschließung in südlicher Richtung, um die geplanten südwestlichen Grundstücke zu erschließen. Am Ende der Sticherschließung ist die Verkehrsfläche so ausgebildet, dass ein Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug möglich ist. Die abseits dieser öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke (im Südwesten und Osten des Plangebietes) werden über kurze Sticherschließungen angebunden. Die öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine ausreichende Breite von 8,00 m auf. Innerhalb dieser Verkehrsfläche werden Längsparker, gegliedert durch Baumstellungen, untergebracht. Die Sticherschließungen zur Anbindung von Grundstücken abseits der HAUPTerschließung werden mit einer Breite von 5,00 m ausgebaut.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Für Besucher werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 22 Parkplätze vorgehalten, was dem Anteil an notwendigen Besucherparkplätzen, gemäß den Anforderungen der Stadt Oberhausen, entspricht. Für die zukünftigen Eigentümer werden die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück in Form einer Garage / Stellplatz und einer vorgelagerten weiteren Abstellmöglichkeit angelegt. Somit werden pro Grundstück zwei Abstellmöglichkeiten für die privaten Pkw nachgewiesen.

VII. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

**Zu I. A.1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund**

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“, über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Methost“, sowie über dem inzwischen erloschenen Eisenstein-Distriktsfeld „Gute Hoffnung“.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Inhaber der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Rechtsnachfolger des Eigentümers des erloschenen Bergwerksfelds ist die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsgebiets ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen die o. g. Bergwerksfeldeigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die RAG Aktiengesellschaft, die A-TEC Anlagentechnik GmbH und der Rechtsnachfolger, die MAN Grundstücksgesellschaft mbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.03.2015 von der Planungsverwaltung kontaktiert worden. Bedenken wurden bezogen auf die Bergwerks- und Bewilligungsfelder von den Gesellschaften nicht erhoben.

**Zu I. A.2. EVO Energieversorgung Oberhausen
Netzdokumentation
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst irgendwie beeinträchtigt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Leitungen wird berücksichtigt und den Beteiligten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme mitgeteilt.

Zu I. A.3. Emschergenossenschaft Kronprinzenstraße 24 45128 Essen

Da das Plangebiet im Einflussbereich mehrerer vorhandener und geplanter genossenschaftlicher Anlagen liegt, die durch die zukünftige Entwässerungsrichtung des Plangebietes und ggf. die eingeleiteten Abwassermengen beeinflusst werden können, wird um weitere Beteiligung in den nachfolgenden Planungsschritten gebeten.

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einzugsgebiet der Brunnenanlage Oberhausen-Buschhausen. Aufgrund von Bergsenkungen treten hier erhöhte Grundwasserstände auf. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse baulich gegen Grundwasser zu schützen - zum Beispiel mit einer „Weißen Wanne“.

Die Stadt Oberhausen hat im Jahr 2005 gemeinsam mit den anderen Emscher-Kommunen und dem Land NRW die Zukunftsvereinbarung Regenwasser unterzeichnet und bekennt sich somit zu dem Ziel, den Abfluss in die Mischkanalisation bis zum Jahr 2020 um 15 % zu reduzieren. Unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, sind deshalb alle Maßnahmen auszuschöpfen, den Regenabfluss in die Mischkanalisation zu verringern. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sein, können dazu auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Regenwassernutzung und/oder durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Emschergenossenschaft wird in den weiteren Planungsschritten und in notwendigen betroffenen Entscheidungen im Rahmen der Umsetzung und Realisierung der Planung beteiligt.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens werden evtl. notwendig werdende oder lokal begrenzte Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser, wie z. B. die Ausführung einer „Weißen Wanne“ oder vergleichbares vorgesehen und mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Maßnahmen gemäß § 44 LWG können aufgrund der vorhandenen Belastungen der Böden und der bestehenden Auffüllungen nicht empfohlen werden. Da eine Entflechtung des städtischen Abwassersystems in Zukunft nicht absehbar ist erfolgt die Entwässerung des Wohngebietes im Mischsystem.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser ist jedoch in den Bebauungsplan durch textliche Festsetzung aufgenommen worden, dass die Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die privaten Fußwege mit versickerungsfähigen Ober- und Untermaterial hergestellt werden. Ebenso sind Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. So kann ein geringer Anteil des Regenwassers direkter Bestandteil des Wasserkreislaufs bleiben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu I. A.4. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
Postfach 100763
47707 Krefeld**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der alten Emscheraue. Den Baugrund bilden wasserbeeinflusste fluviatil abgelagerte setzungssensible Substrate über holozänen Niederterrassensedimenten. Insbesondere im westlichen Planbereich (angrenzend an das Sportplatzgelände im Bereich des ehemaligen Stinnes Betriebsgeländes) ist mit einem höheren Grundwasserstand im Gründungsbereich der Fundamente zu rechnen.

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens werden sämtliche Erdarbeiten fachgutachterlich begleitet.

Bezüglich der erhöhten Grundwasserstände enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Hinweis in dem empfohlen wird, die Kellergeschosse baulich gegen Grundwasser, wie z. B. eine „Weiße Wanne“, zu schützen.

**Zu I. A.5. IHK Industrie- und Handelskammer Essen
Am Waldhausenpark 2
45117 Essen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebiets Unternehmen befinden, die durch die Planung und Umsetzung der Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen. Maßnahmen während des Baustellenbetriebs sind mit den Unternehmen frühzeitig abzustimmen. Abschließend wird auf den andauernden Verlust von Gewerbeflächen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Sollten bei der Umsetzung und Realisierung des Vorhabens Beeinträchtigungen der benachbarten Unternehmen, wie z. B. der Gastankstelle zu befürchten sein, werden diese frühzeitig an dem Umsetzungskonzept (Absperrungen, Eingriffe in die technische Infrastruktur) beteiligt.

Von Seiten der städtischen Verwaltung wird zugestimmt, dass die Bereitstellung von gewerblichen Flächen bedeutend für die städtische Entwicklung ist. Von Seiten des ursprünglichen Eigentümers wird eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks nicht weiter verfolgt. Durch den Einleitungsbeschluss wurde der politische Wille dokumentiert, an dieser Stelle eine Wohnbauentwicklung voranzutreiben. Die Absicht, die Fläche für eine Wohnungsbauentwicklung zu nutzen wird auch durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf der flächennutzungsplanerischen Ebene im Regionalen Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan dokumentiert. Des Weiteren liegt der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im direkten Umfeld nachgewiesen und gestärkt werden kann.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu I. A. 6. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr**

Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen der RWW wurde der Stellungnahme beigelegt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen.

Hausanschlussleitungen gehören den Anschlussnehmern der RWW. Hierfür besitzen die RWW keine Planunterlagen. Bei dem Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 690190, kann nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit angezeigt werden. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW, Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen der RWW unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt vor. Bei Bedarf können weitere Exemplare zur Verfügung gestellt werden.

Für neu entstehende Gebäude ist eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die genannten Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes wird im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung geprüft und mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

**Zu I. B. 1. Bürgerversammlung 17.03.2015
Gesamtschule Weierheide
Egelsfurthstraße 66
46 049 Oberhausen**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

- Errichtung eines Kinderspielplatzes;
- Gestaltung des notwendigen Lärmschutzes und Abgrenzung gegenüber benachbarten Grundstücken;
- Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen und Festlegung der Verkehrsführung;
- Berücksichtigung alternativer Versorgungseinrichtungen (Pellet Anlage, optimierte Energiekonzepte;
- Zeitraum, Beginn der Umsetzung, Ausführung in Bauabschnitten;
- Angebot Stellplätze / Besucherparkplätze;
- Grundsätzliche Entwicklung des Plangebiets;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die dazu auf der Bürgerversammlung am 17.03.2015 abgegebenen Stellungnahmen sind der Niederschrift (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

VIII. Weiterer Verfahrensablauf

- Fortführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB;
- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Anregungen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße / Neumühler Straße -.

Des Weiteren wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren fortgeführt und es wird daher auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Durch den Bebauungsplan sollen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 60 Wohnbaugrundstücken im Einzeleigentum geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden durch den Vorhabenträger hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt Oberhausen übergeben.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25

Anlage 2: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung am 17.03.2015

Anlage 4: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

539 Die umfangreichen Anlagen 2 - 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushalts-
 540 konsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme
 541 aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen
 542 werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.
 543
 544
 545