

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
07.12.2017	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
12.12.2017	Planungsausschuss		V		
18.12.2017	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,
 - a) die Stellungnahmen zu III.A1., A2., A5., A6., A7. und B1.- B3. sowie B5. und B6. zur Kenntnis zu nehmen;
 - b) die Stellungnahmen zu III.A3., A4. und B4. stattzugeben;

Gesetzliche Grundlage: § 13 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).

2. Der Rat der Stadt beschließt außerdem:
 - a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße - in der Fassung vom 16.08.2017 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 i.V. mit § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 3 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), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966).

Fachbereichsleiter Fachbereich 5-1-20	Stv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian Datum 23.11.2017	Dittberner Datum 23.11.2017	Lauxen Datum 23.11.2017	Schranz Datum 29.11.2017
* 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/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 beigefügte Begründung in der Fassung vom 16.08.2017 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 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). i.V. mit § 233 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).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB und zur Vergrößerung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 sowie zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 - Biefangstraße - vom 25.09.2017 (Drucksache Nr. B/16/2814-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 - Biefangstraße - liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23 und wird 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.

II. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

In der Stadt Oberhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. 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.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten,
- Festsetzung von Erschließungsanlagen,

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der beigefügten Entscheidungsbegründung (Anlage 2) zu entnehmen.

III. Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Beteiligung der Behörden

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 Abs. 1 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:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund
2. **EVO Energieversorgung Oberhausen**
Netzdokumentation
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Emschergenossenschaft
Kronprinzenstraße 24
45128 Essen

4. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
Postfach 10 07 63
47707 Krefeld

5. IHK Industrie- und Handelskammer Essen
Am Waldhausenpark 2
45127 Essen

6. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d.

Private

7. Bürgerversammlung 17.03.2015
Aula Gesamtschule Weierheide,
Egelsfurthstraße 66
46049 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 26.09.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 06.10.2017 bis 06.11.2017 einschließlich hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen von:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund

2. Deutsche Bahn AG
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln

3. EVO Energieversorgung Oberhausen
Netzdokumentation
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen

4. Emschergenossenschaft
Kronprinzenstraße 24
45128 Essen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

5. **IHK Industrie- und Handelskammer Essen**
Am Waldhausenpark 2
45127 Essen

6. **RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage 3 beigelegt.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu III. A1. 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 Bergwerksfeldes 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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu III. A2. 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu III. A3. 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 wurde 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 versickerungsfähigem 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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu III. A4. 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 Niederterrassen-sedimenten. 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, z. B. durch die Anlage einer „Weißen Wanne“, zu schützen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu III. A5. IHK Industrie- und Handelskammer Essen
Am Waldhausenspark 2
45127 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III. A6. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 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 besitzt 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 mbH, 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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III. A7. Bürgerversammlung 17.03.2015
Aula Gesamtschule Weierheide
Egelsfurthstraße 66
46049 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 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.

Die dazu auf der Bürgerversammlung am 17.03.2015 abgegebenen Stellungnahmen sind der Niederschrift (siehe Anlage 4) zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, das Ergebnis der Bürgerversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung

**Zu III.B1. Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund**

Es werden keine Bedenken gegen den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geäußert. Hierbei wird vorausgesetzt, dass die Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen an der Planung beteiligt worden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die weiteren Versorgungsträger sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angeschrieben und erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es haben sich hieraus keine planrelevanten Stellungnahmen ergeben.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu III.B2. Deutsche Bahn AG
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln**

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird auf die Regelungen des abgeschlossenen Kaufvertrags verwiesen. Die Deutsche Bahn AG bittet abschließend um Übersendung des Satzungsbeschlusses.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Deutsche Bahn AG über den Satzungsbeschluss in Kenntnis gesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu III.B3. 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vgl. hierzu Stellungnahme der Verwaltung zu Pkt. III. A2.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu III.B4. Emscher-genossenschaft
Kronprinzenstraße 24
45128 Essen**

Die Emscher-genossenschaft weist auf Folgendes hin:

Zusätzlich zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommenen Hinweis bezüglich der möglichen hohen Grundwasserstände im Plangebiet, empfiehlt die Emscher-genossenschaft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen gegen hohe Grundwasserstände vorzuschreiben oder einen Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, dass das Ausbleiben von Maßnahmen im Schadensfall dem Errichter der Gebäude anzulasten ist.

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:

Zur Sicherung der Maßnahmen wird die Notwendigkeit eines baulichen Schutzes gegen erhöhte Grundwasserstände bei Realisierung eines Kellergeschosses in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Erforderlichkeit eines weiteren Hinweises wird nicht gesehen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zur weiteren Anregung der Emschergenossenschaft wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Punkt III. A. 3 verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu III.B5. IHK Industrie- und Handelskammer Essen
Am Waldhausenpark 2
45127 Essen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich um Umfeld des Vorhabengebietes Unternehmen befinden, deren Betrieb durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen. Über bauliche Maßnahmen sind die Unternehmen frühzeitig zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Vgl. hierzu Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt III. A5.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu III.B6. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr**

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 besitzt 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 mbH, 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.

Weiterhin sind bei Pflanzung von Bäumen die technischen Regelungen zu beachten. Die Verlegung von Leitungen in privaten Flächen ist durch eine persönliche Dienstbarkeit zu sichern.

Es wird davon ausgegangen, dass RWW altlastenfreie Flächen für die Verlegung von Leitungen bereitgestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3147-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

VI. Redaktionelle Änderung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat sich herausgestellt, dass die Aussagen zur Gestaltung der Einfriedungen der Grundstücke mit Hecken und dahinterliegenden Zäunen nicht dem gewünschten Standard der Stadt Oberhausen entsprechen. So sind begleitend zu Heckenpflanzungen offene Zäune und offene Geländer bis zu einer Höhe bis zu 1,60 m und nicht 1,20 m an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.7). Die redaktionelle Änderung ist in der Planausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss durch eine grüne Eintragung nachträglich vermerkt.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße - als Satzung.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auf ehemals genutzten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 59 Wohnbaugrundstücken im Einzeleigentum geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden von dem Vorhabenträger der Planung erstellt und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Oberhausen übergeben.

Zur Regelung der Umsetzung der Planinhalte wird zwischen dem Vorhabenträger der Planung und der Stadt Oberhausen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25

Anlage 2: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

Anlage 3: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 4: Niederschrift der Bürgerversammlung

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 - Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.