

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.11.2021	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
09.11.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
15.11.2021	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -
Beschluss zur Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weiterzuführen (siehe Punkt VI).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - und des Vorhaben- und Erschließungsplans jeweils vom 27.09.2021 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Mollerus Datum 01.10.2021	Güldenzipf Datum 04.10.2021	Schranz Datum 08.10.2021	
* 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/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

- Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - vom 08.07.2019 (Drucksache Nr. B/16/4770-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 liegt in der Gemarkung Oberhausen-Osterfeld, Flur 8, und umfasst die Flurstücke Nr. 357, 923 und 924.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte (s. Anlage 1).

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

An der Elpenbachstraße im Oberhausener Stadtteil Klosterhardt befindet sich das Grundstück der ehemaligen städtischen Albert-Schweitzer-Hauptschule. Der Schulbetrieb wurde im Jahr 2017 eingestellt. Ein Wiederaufleben der Nutzung ist aufgrund fehlender Bedarfe nicht absehbar. Die Schulgebäude sind noch vorhanden, stehen jedoch leer. Die Stadt Oberhausen hat das überwiegende Grundstück, bis auf einen kleinen herausragenden Teilbereich im Nordwesten (Flurstück Nr. 923), an die Vorhabenträgerin veräußert, die dort bedarfsgerechtes neues Wohnen im Geschosswohnungsbau entwickeln möchte.

Das Plangebiet liegt zurzeit nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines in Kraft getretenen Bebauungsplans. Da es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, wäre es aktuell nach § 34 BauGB zu bewerten. Auf dieser Grundlage ließe sich die vorgesehene Wohnbebauung nicht realisieren. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

In der Stadt Oberhausen besteht weiterhin ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Nach den Ergebnissen der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ ist der Neubau wichtig, um die Versorgung mit gefördertem Wohnraum, insbesondere hinsichtlich Altengerechtigkeit und Barrierefreiheit, qualitativ zu verbessern. Die Fläche an der Elpenbachstraße eignet sich dabei in besonderem Maße für die Entwicklung von entsprechendem Wohnbauland. Zum einen handelt es sich bei der Umnutzung des Schulgrundstücks um eine Innenentwicklung; umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der Fläche arrondiert werden kann. Zum anderen zeigt sich die Fläche hinsichtlich ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs befinden sich Einrichtungen an der Dorstener Straße, aber auch an der Teutoburger Straße in fußläufiger Entfernung. Dies gilt auch für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertageseinrichtungen. Die Planung trägt somit auch zur Sicherung und Stärkung des Stadtteils bei.

Im Eckbereich der Elpenbachstraße mit der Tackenbergstraße befindet sich ein Grundstücksteil des ehemaligen Schulgrundstücks, der bereits durch die GrundstücksnachbarInnen eines Wohngrundstücks als Gartenbereich genutzt wird (Flurstück Nr. 923). Die Stadt Oberhausen hat diese Fläche bereits an die benachbarten GrundstückseigentümerInnen veräußert und beabsichtigt die Fläche langfristig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche zu sichern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines reinen Wohngebiets;
- Festsetzung einer privaten Grünfläche;
- Regelung der notwendigen Erschließung.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch der Begründung (s. Anlage 7) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Bebauung

Im geplanten Wohnquartier sind ein Abbruch der bestehenden Gebäude und die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit insgesamt ca. 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hierbei sollen unterschiedliche Wohnformen realisiert werden, um eine sozio-ökonomische und demografische Mischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Vorgesehen sind vier Baufelder. Das erste soll im Norden drei Punkthäuser mit je acht Eigentumswohnungen umfassen. Auf dem zweiten Baufeld sind in einem westlich gelegenen Zeilenbau 24 Wohneinheiten, kofinanziert mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, geplant. Ein weiteres Punkthaus im Osten ist auf dem dritten Baufeld mit fünf Wohneinheiten in gemeinschaftlichen Wohnformen vorgesehen. In den beiden südlichen Punkthäusern des vierten Baufelds sollen je sechs Eigentumswohnungen entstehen.

Zur Errichtung des geplanten Wohnquartiers soll die vorhandene Senke durch Bodenschüttungen verfüllt werden. Neben den entwässerungstechnischen Anforderungen ist dies insbesondere aufgrund der gewünschten Barrierefreiheit des Plangebietes geboten. Die Gebäude sind dementsprechend mit an die städtebauliche Umgebung angeglichenen Erdgeschossfußbodenhöhen vorgesehen und barrierefrei erschlossen. Für Bodenauffüllungen bestehen Anforderungen an das aufzubringende Material. Diese werden bei der Realisierung der städtebaulichen Planung beachtet.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem drängenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen.

Die Gebäudehöhen der Bebauung im geplanten Wohnquartier sind in Anlehnung an den umliegenden Bestand vorgesehen und ermöglichen eine Errichtung von Wohngebäuden mit vier Geschossebenen im Norden und Westen sowie drei Geschossebenen im Süden und Osten des Plangebietes. In der näheren Umgebung lassen sich auch Beispiele für eine vergleichbare Höhenentwicklung im Bestand finden. Die Höhe ist dabei der entscheidendere Bewertungsmaßstab gegenüber der Geschossigkeit. Es werden bei der Neuplanung Flachdächer vorgesehen, so dass das oberste Geschoss üblicherweise geringere Höhen als bei einem Satteldach aufweist. In Bezug auf die nördliche viergeschossige Bebauung ergeben sich für das Nachbargebäude Tackenbergstraße 130-132 Gebäudehöhen von 82,70 m ü. NHN und im Gebäude Tackenbergstraße 136 Gebäudehöhen von 80,69 m ü. NHN. Das Kirchenschiff An St. Jakobus erreicht ähnliche Höhen. Dies gilt mindestens auch für die Theodor-Heuss-Realschule. Der höchste Gebäudeteil des langgestreckten nördlichen Baukörpers der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Vorhabengebiet erreicht lt. Aufmaß 82,21 m ü. NHN. Gegenüber diesen Beispielen ist die geplante viergeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes mit einer Höhe von 82,28 m ü. NHN nur geringfügig höher bzw. annähernd gleich.

Eine Planung von vier Vollgeschossen im Wohnungsbau und die damit verbundenen Höhen der Gebäude ist unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs heute in innerörtlichen Lagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen üblich und geboten.

Für alle Hauptgebäude sind Flachdächer in Form von Gründächern geplant, sodass das geplante Wohnquartier eine einheitliche, zeitgemäße Erscheinung erhält. Es lehnt sich mit der vorgesehenen Dachform auch an das ehemalige Schulgebäude an, an dessen Stelle es tritt, sowie an das Erscheinungsbild der benachbarten Theodor-Heuss-Realschule.

Freiflächen

Das geplante Wohnquartier soll mit seiner maßvollen baulichen Dichte einen durchgrünten Charakter erhalten. Die Bebauung umschließt einen gemeinschaftlichen Innenbereich, der als privater Freiraum mit einer Durchwegung zwischen den Straßen An St. Jakobus und Elpenbachstraße sowie einer daran angeschlossenen Spielfläche für Kleinkinder gestaltet ist. Dieser Bereich wird zudem als Treffpunkt für die BewohnerInnen ausgebaut. Zur Ausstattung gehören Spielgeräte, gepflasterte Flächen, Sitzgelegenheiten, Heckeneinfriedungen und Rasenbereiche. Dabei werden die Anforderungen hinsichtlich der Ausstattung und Größe aus der gültigen Spielplatzsatzung der Stadt Oberhausen an erforderliche private Spielbereiche auf der ausgewiesenen zentralen Gemeinschaftsfläche berücksichtigt. Weitere hausbezogene Spielflächen sind damit im Plangebiet nicht notwendig.

Quer über den zentralen Innenbereich des Quartiers erfolgt eine Fußwegeverbindung zwischen An Sankt Jakobus und der Elpenbachstraße sowie zwischen der Schwarzwaldstraße und der Elpenbachstraße, um im Sinne der Quartiersvernetzung und der Stadt der kurzen Wege eine Querung zu ermöglichen. Eine Nutzungsmöglichkeit dieser Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit wird im Durchführungsvertrag fixiert. Ebenfalls soll aufgrund dieser Belange der Hauserschließungsweg im Norden des Plangebietes für die Allgemeinheit als Fußwegeverbindung genutzt werden dürfen. Für diese Verbindung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Gehrecht förmlich festgesetzt.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Auch für den derzeit im südlichen Plangebiet befindlichen und als Naturdenkmal geschützten Findling ist innerhalb der o.g. Gemeinschaftsfläche ein neuer Standort vorgesehen. Dieser soll in die Freianlagenplanung, seiner Bedeutung als Zeugnis der Erdgeschichte angemessen, integriert werden.

Unmittelbar an den geplanten Wohngebäuden in den Baufeldern 1, 3 und 4 sind private, insbesondere den Wohneinheiten im Erdgeschoss zugeordnete, Hausgärten vorgesehen. Mit Anpflanzungen und Rasen soll darüber hinaus zwischen der geplanten Bebauung sowie zu den Rändern des Plangebiets eine weitere Durchgrünung vorgenommen werden.

Soweit wie möglich, soll ein Erhalt der in den Randbereichen auf dem Grundstück stehenden Bäume erfolgen. Zusätzlich sind im Inneren des geplanten Wohnquartiers Neupflanzungen vorgesehen. Für die Wohngebäude und zum Teil für die Nebenanlagen sind extensive Dachbegrünungen geplant. An den Fassaden mit geringem Fensterflächenanteil sind zudem Fassadenbegrünungen auf vorgelagerten Unterkonstruktionen vorgesehen. Auch die Tiefgaragendecken sollen intensiv begrünt werden.

Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohnquartiers für den Kfz-Verkehr sind Anschlüsse an die umliegenden Straßen An St. Jakobus und Schwarzwaldstraße vorgesehen. Damit ist die Anbindung für den Kfz-Verkehr hinreichend gesichert. Weiterhin sollen teilweise separate Feuerwehrezufahrten zu den geplanten Gebäuden geführt werden.

Für die BewohnerInnen und die Nachbarschaft sollen zusätzlich aus dem gemeinschaftlichen Innenbereich des geplanten Wohnquartiers Wegeverbindungen zu den umliegenden Straßen angeboten werden, sodass kurze Wege innerhalb des Quartiers geschaffen werden können.

Der ruhende Verkehr des ersten und vierten Baufelds soll in zwei Tiefgaragen mit 28 (WR 1) bzw. 14 (WR 4) privaten Stellplätzen als Mittelgarage untergebracht werden. Für das zweite Baufeld (WR 2) ist eine oberirdische Sammelstellplatzanlage mit 23 privaten Stellplätzen an den Gebäudeseiten vorgesehen. Auf dem dritten Baufeld sollen unmittelbar am Baukörper sechs oberirdische private Stellplätze entstehen. Die Zufahrten zu diesen Anlagen sind von den geringer frequentierten Straßen An St. Jakobus und Schwarzwaldstraße geplant. Insgesamt wird ein hinreichender Stellplatzschlüssel von etwas über 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit sichergestellt.

Punktuell ist durch das geplante Wohnquartier die Herstellung weiterer öffentlicher Parkplätze für u.a. BesucherInnen im Straßenraum geplant. In der Straße An St. Jakobus ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen, mit Herstellung eines notwendigen Gehwegs und eines Parkstreifens mit sieben straßenbegleitenden Parkplätzen in Längsaufstellung. Im Zuge dieses Verkehrsflächenumbaus ist eine Beseitigung des dort befindlichen Baumbestandes erforderlich. Als Ersatz werden entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung zwischen den zukünftigen Parkständen sechs neue Bäume gepflanzt.

Oberirdisch und überwiegend in den Tiefgaragen entstehen rund 130 Fahrradabstellplätze. Damit wird ein hinreichender Stellplatzschlüssel von 2 Fahrrad-Stellplätzen je Wohneinheit sichergestellt. Die Unterbringung in den Tiefgaragen dient insbesondere dem zunehmenden Bedürfnis einer Verwahrung hochwertiger Elektrofahrräder. Für den geförderten Wohnungsbau und das Gebäude an St. Jakobus sind keine Tiefgaragen vorgesehen. Daher erfolgt dort die Errichtung von oberirdischen, geschlossenen Fahrradstellplatzanlagen. Ergänzend werden in allen Baufeldern offene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Nähe der Hauseingänge angeboten.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Ein Antrag der Vorhabenträgerin vom 31.01.2019 auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt vor. Hierin erklärt die Antragstellerin u. a. auch, dass sie i. S. d. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen.

Am 08.07.2019 wurde auf dieser Grundlage der Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch den Rat der Stadt Oberhausen gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 15.08.2019 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

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 erfolgte für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -

- in der Zeit vom 22.03.2021 – 19.04.2021 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 30.03.2021 die öffentliche Anhörung (per Online-Bürgerversammlung).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2021 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
PTI 13, Betrieb 1
Friedrichstraße 1
46483 Wesel
3. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Netzdokumentation / GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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

5. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbh
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr**

Private

6. **Bürgerin und Bürger 1**

7. **Bürgerin und Bürger 2**

8. **Bürger 3**

9. **Bürgerin und Bürger 4**

10. **Katholische Kirchengemeinde Propstei St. Pankratius
Nürnberger Straße 6
46117 Oberhausen**

11. **Online-Bürgerversammlung vom 30.03.2021
mit etwa 50 Teilnehmenden**

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (s. Anlage 4) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen.

VI. Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel II).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der überplanten Grundstücksfläche 10.785 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- 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 oder
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) vom 28.01.2021 begründen die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 BauGB) zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Unabhängig vom Entfall dieser förmlichen Vorschriften, wurden die wesentlichen Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar ist.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Beschluss des Rates zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 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;
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan).

Der Schulbetrieb der städtischen Albert-Schweitzer-Hauptschule wurde 2017 eingestellt. Ein Wiederaufleben der Nutzung ist aufgrund fehlender Bedarfe nicht absehbar. Deshalb soll innerhalb des Plangebiets bedarfsgerechtes neues Wohnen im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Vorgesehen sind aktuell sieben drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 65 Wohneinheiten, zum Teil als öffentlich geförderter Wohnungsbau. Die sieben Einzelgebäude sollen sich um eine grüne gemeinschaftliche Mitte gruppieren. Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Fläche an der Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße eignet sich in besonderem Maße für die Entwicklung von Wohnbauland. Zum einen handelt es sich bei der Umnutzung des Schulgrundstücks um eine Innenentwicklung. Umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der Fläche arrondiert werden kann. Zum anderen zeigt sich die Fläche hinsichtlich ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs befinden sich Einrichtungen an der Dorstener Straße, aber auch an der Teutoburger Straße in fußläufiger Entfernung. Dies gilt auch für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertageseinrichtungen. Die Planung trägt somit auch zur Sicherung und Stärkung des Stadtteils bei.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem 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; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Unabhängig vom Entfall dieser förmlichen Vorschriften, wurden die wesentlichen Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich

Anlage 2: Verkleinerte Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1117-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

429 Anlage 3: Verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans

430
431 Anlage 4: Abwägungstabelle

432
433 Anlage 5: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

434
435 Anlage 6: Niederschrift der Online-Bürgerversammlung

436
437 Anlage 7: Begründung mit Fachgutachten und sonstigen Anlagen

438
439 Die Anlagen 5 - 7 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung
440 nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und
441 können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

442
443