

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.03.2022	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
15.03.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
21.03.2022	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34

- Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -

(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB))

Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung
 - a) der Stellungnahme zu V.A 4 stattzugeben,
 - b) die Stellungnahme zu V.A 7 weitgehend zurückzuweisen,
 - c) die Stellungnahmen zu V.A 6, 9 und 10 sowie zu V.B 4 zurückzuweisen und
 - d) die Stellungnahmen zu V.A 1, 2, 3, 5 und 8, V.B 1, 2 und 3 sowie das Ergebnis der Bürgerversammlung zu V.A 11 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 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	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister			
Mollerus	Dr. Palotz	Schranz			
Datum 08.02.2022	Datum 10.02.2022	Datum 24.02.2022			
* 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/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils in der Fassung vom 27.09.2021 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 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) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).

- b) die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 24.01.2022 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 i. V. mit § 13a 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).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

- Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - vom 08.07.2019 (Drucksache Nr. B/16/4770-01);
- Beschlüsse zur Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - vom 15.11.2021 (Drucksache Nr. B/17/1117-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

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 nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines in Kraft getretenen Bebauungsplans. Da es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, wäre es 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/17/1630-01	Termin 21.03.2022	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 Grundstücksnachbarin und den -nachbarn eines Wohngrundstücks als Gartenbereich genutzt wird (Flurstück Nr. 923). Die Stadt Oberhausen hat diese Fläche bereits an sie veräußert und beabsichtigt die Fläche langfristig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche zu sichern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 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 (Anlage 4) zu entnehmen.

III. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB 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 gelten Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO): 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/17/1630-01	Termin 21.03.2022	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 (s. Kapitel E der als Anlage 4 beigefügten Begründung).

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.

IV. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Zur Errichtung des geplanten Wohnquartiers soll die vorhandene Senke durch Bodenanschlüttungen 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.

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/Baumschutz

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 und Bewohner 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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.

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.

Von 81 Bäumen im Plangebiet können 28 Bäume in den Randbereichen des Grundstücks erhalten bleiben. Insgesamt 53 Bäume müssen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefällt werden. Davon fallen 32 Bäume unter die Baumschutzsatzung aus dem Jahre 1996. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 54 Ersatzbäumen. Die Vorhabenträgerin wurde im Durchführungsvertrag verpflichtet, 38 Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes und 16 Bäume auf einer externen Fläche an der Beethovenstraße (Gemarkung Sterkrade, Flur 14, Flurstück 1028) anzupflanzen.

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.

Bei Verrechnung des Ausgangszustandes mit der Planung ergibt sich rein rechnerisch ein Überschuss von 2.284,5 ökologischen Wertpunkten (s. auch Kapitel E 3, Seiten 41 – 43 der als Anlage 4 beigefügten Begründung).

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 Bewohner sowie 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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 der östlichen Gebäudeseite 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 einem Pkw-Stellplatz je Wohneinheit sichergestellt.

Punktuell ist durch das geplante Wohnquartier die Herstellung weiterer öffentlicher Parkplätze für Besucherinnen und Besucher 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.

V. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen 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 dabei 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abt. 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
4. **Geologischer Dienst NRW**
- Landesbetrieb -
Postfach 10 07 63
47707 Krefeld
5. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der 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 Str. 6
46117 Oberhausen
11. **Online-Bürgerversammlung am 30.03.2021**
mit etwa 50 Teilnehmenden

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.12.2021 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 09.12.2021 bis 17.01.2022 einschließlich hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- PTI 13, Betrieb 1 -
Friedrichstraße 1
46483 Wesel
2. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Netzdokumentation / GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
3. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

Private

4. **Bürger 1**

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 5) zu entnehmen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen.

VII. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan – auch aus einem zugehörigen Durchführungsvertrag.

Dieser ist insgesamt eine wichtige Grundlage für die Abwägungsentscheidung zum Satzungsbeschluss der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung.

Der auf der vorgenannten Rechtsgrundlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – zugehörige Durchführungsvertrag wurde bereits im nichtöffentlichen Teil der Ratssitzung vom 07.02.2022 beschlossen (Drucksache Nr. B/17/1508-01).

In den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin wurden Inhalte zu folgenden Themen aufgenommen:

- Frist zur Durchführung des Vorhabens
- Art der baulichen Nutzung
- Wohnformen, geförderter Wohnungsbau
- Sicherung von Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit
- Baumerhalt nach Baumschutzsatzung und erforderliche Schutz- und Pflegemaßnahmen
- Pflanzmaßnahmen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- Entwässerungsplanung
- Detaillierte Freiraumplanung
- Artenschutz und sonst. Umweltbelange
- Regelungen zu Photovoltaik
- Straßenausbau An St. Jakobus und kostenfreie Übertragung der dafür notwendigen Grundstücke
- Bodenarbeiten
- Notwendige Bürgschaften durch die Vorhabenträgerin

VIII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

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, wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1630-01	Termin 21.03.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

484 **Anlagen**

- 485
- 486 Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich
- 487
- 488 Anlage 2: Verkleinerte Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34
- 489
- 490 Anlage 3: Verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 491
- 492 Anlage 4: Begründung
- 493
- 494 Anlage 5: Abwägungstabellen
- 495
- 496 Anlage 6: Abwägungsrelevante Stellungnahmen
- 497
- 498 Anlage 7: Niederschrift der Online-Bürgerversammlung
- 499

500 Die umfangreichen Anlagen zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34

501 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - (u.a. Boden-, Versickerungs-, Artenschutz-, Schall-, und

502 Baumgutachten) sowie die Anlagen 6 und 7 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur

503 Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber vor und während der Sitzung

504 zur Einsichtnahme aus. Die Anlagen 6 und 7 können außerdem vorab über das

505 Ratsinformationssystem ALLRIS und die Anlagen der Begründung über „Bauleitplanung online“

506 (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40

507 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer

508 A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

509

510