

Auszug aus der Niederschrift
21. (optionale) Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom 21.06.2023

3.1 Bebauungsplan Nr. 744 - Kirchhellener Straße / Mozartstraße -Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung B/17/3589-01

Herr Brodrick meldet an, dass er sich bei der Beschlussfassung enthält, da er direkter Anwohner ist und Befangenheit besteht.

Herr Hülsebusch hält einen Vortrag zum Vorhaben. Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.

Frau Wilts stellt die Frage nach der Eile der Weiterführung des Verfahrens, ohne ordentliche Anhörung in der Bezirksvertretung Sterkrade?

Herr Axt beanstandet, dass die vorliegende Planung die zweireihige Bebauung aus dem Aufstellungsbeschluss um eine weitere Reihe überschreitet und kein ausreichender Abstand zum Landschaftsschutzgebiet gegeben ist. Die naturschutzwürdige Landschaft enthält für das Ruhrgebiet einmalige Elemente die nicht hinreichend geschützt seien und durch die Bebauung bedrängt werden. Die privaten Gärten reichen als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet nicht aus. Er formuliert, dass die Fraktion Die Grünen den Bebauungsplan ablehnt und dazu rät auf die dritte Reihe der Bebauung zu verzichten, die vornehmlich aus gehobenem Wohnungsbau bestehen wird. Einen Bedarf an Wohnraum des oberen Segmentes gäbe es an der Stelle nicht. Es werde viel zu großzügig mit Fläche umgegangen. Zusätzlich würde eine Versiegelung der Garagenzufahrten - mutmaßlich - nicht von der Verwaltung verhindert werden.

Herr Bandel weist darauf hin, dass der Bebauungsplan drei Mal im Naturschutzbeirat war und dort positiv beraten wurde.

Herr Osmann begrüßt, dass das Planverfahren nun zügig wiederaufgenommen wird. Er betont, dass insbesondere die hier geplanten Wohnformen im Oberhausener Norden nachgefragt werden. Das neu zu schaffende Angebot ist wichtig, um die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort zu steigern. Des Weiteren seien die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sinnvoll gewählt und sollten auch ausgenutzt werden. Außerdem kann das Verwenden von versicherungsfähigem Pflaster verbindlich festgesetzt werden.

Frau Grothe fragt nach, ob es einen tatsächlichen Bedarf gibt, um an der Stelle zu bebauen? Braucht es dort Einwohner*innen die sozial stärker gestellt sind? Der geplante Wohnungsbau sei von den Anwohner*innen/ möglichen Kaufinteressierten finanziell nicht darstellbar. Sie stellt außerdem in Frage, ob die Erhebung des Wohnbedarfs und Analyse der Marktsegmente aus dem Jahr 2018 unter den heutigen klimatischen Bedingungen noch herangezogen werden kann? **Frau Grothe** führt außerdem an, dass nicht klar sei, wer die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zahlt. Im Weiteren stellt **Frau Grothe** die Frage, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert wurde und warum energetische Aspekte nicht genauer beschrieben und festgesetzt sind?

Herr Bandel gibt zu bedenken, dass in der Vergangenheit viel für den günstigen Reihenhausbau getan wurde und es erfreulich ist, dass hier eine höhere Qualität angesetzt ist.

Herr Hülsebusch erläutert, dass die Eile das Verfahren abzuschließen aus dem Verfahrensstau in der Fachverwaltung abzuleiten ist. Durch Personalknappheit und gesetzte Priorisierung der Vorhaben erhöht sich der zeitliche Druck auf Verfahren, die nur noch wenige Schritte zum Abschluss benötigen. Außerdem soll der erhöhte Wohnbedarf in Sterkrade gedeckt werden. Die Berechnung der Wohnbedarfe laufen über den Fachbereich Stadtentwicklung und werden aus der Studie Wohnen abgeleitet. Die dort getroffenen Aussagen sind noch gültig. Die Planung umfasst die Abrundung, Arrondierung des jetzigen Siedlungsansatzes. Außerdem ist im Bereich der dritten Reihe eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die somit für eine geringe Versiegelung sorgt. Die Erweiterung des Verfahrensgebietes wird mit dem Beschlusspunkt eins beschlossen und soll die vorhandenen Baulandpotenziale sichern. Im Anlieger*innen und Eigentümer*innen Gespräch muss über die Erschließung dieser Potenziale noch verhandelt werden. Ein Energiekonzept wird im weiteren Verfahren näher betrachtet.

Herr Wischermann fragt nach ob die Parkplatzsituation inklusiver der Bedarfe für die Kita-Nutzung abgestimmt sind?

Herr Dr. Palotz bestätigt, dass die Stellplatzkontingente entsprechend dimensioniert sind.

Frau Wilts regt an eine Mitteilung an die Anwohner*innen über die Offenlage zu senden. Sie fragt außerdem nach welche Verhandlungen mit den Eigentümer*innen angestrebt werden?

Herr Hülsebusch klärt auf, dass für die Verhandlungen der Beschlusspunkt zwei notwendig ist. Es sollen Verträge zur Erschließung nach der Offenlage gemacht werden. Nach dem Satzungsbeschluss wird die Straße dann vom Investor hergestellt, der Stadt übertragen und öffentlich gewidmet. Danach besteht Baurecht an der Stelle.

Herr Axt merkt an, dass die Offenlage nicht in den Ferien laufen sollte. Außerdem sieht er den Verkehr der durch die Kita erzeugt wird als kritisch.

Herr Hülsebusch versichert, dass die Offenlage nicht innerhalb der Ferienzeit liegen wird.

Herr Dobnik fragt nach, ob der Anschluss an das Nahwärmenetz sich nur auf die Neuplanung bezieht oder auch auf den Bestand?

Herr Hülsebusch erläutert, dass sich dies bis jetzt nur auf den Neubau bezieht.

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss fasst folgenden mehrheitlichen Beschluss gegen die Stimmen der Fraktion Die Grünen, der Linken. Liste Fraktion und der Gruppe BOB im Rat.:

*1. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss beschließt - ohne Anhörung der Bezirksvertretung Sterkrade - das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 744 - Kirchhellener Straße/Mozartstraße - zu vergrößern (siehe Punkt I).
Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).*

2. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss erklärt sich mit dem Entwurf des

*Bebauungsplans Nr. 744 - Kirchhellener Straße/Mozartstraße - vom 30.05.2023 ein-
ver1standen. Er beschließt - ohne Anhörung der Bezirksvertretung Sterkrade - die öf-
fentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 744 - Kirchhellener Straße/Mozartstraße
- nebst Begründung (inkl. Umweltbericht und planungsbegleitenden Fachgutachten)
sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und
Informationen.*

*Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2
des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).*

Anlage 1 BLP744_Präsentation Offenlagebeschluss

Bebauungsplan Nr. 744
„Kirchhellener Straße/Mozartstraße“
in Oberhausen-Sterkrade

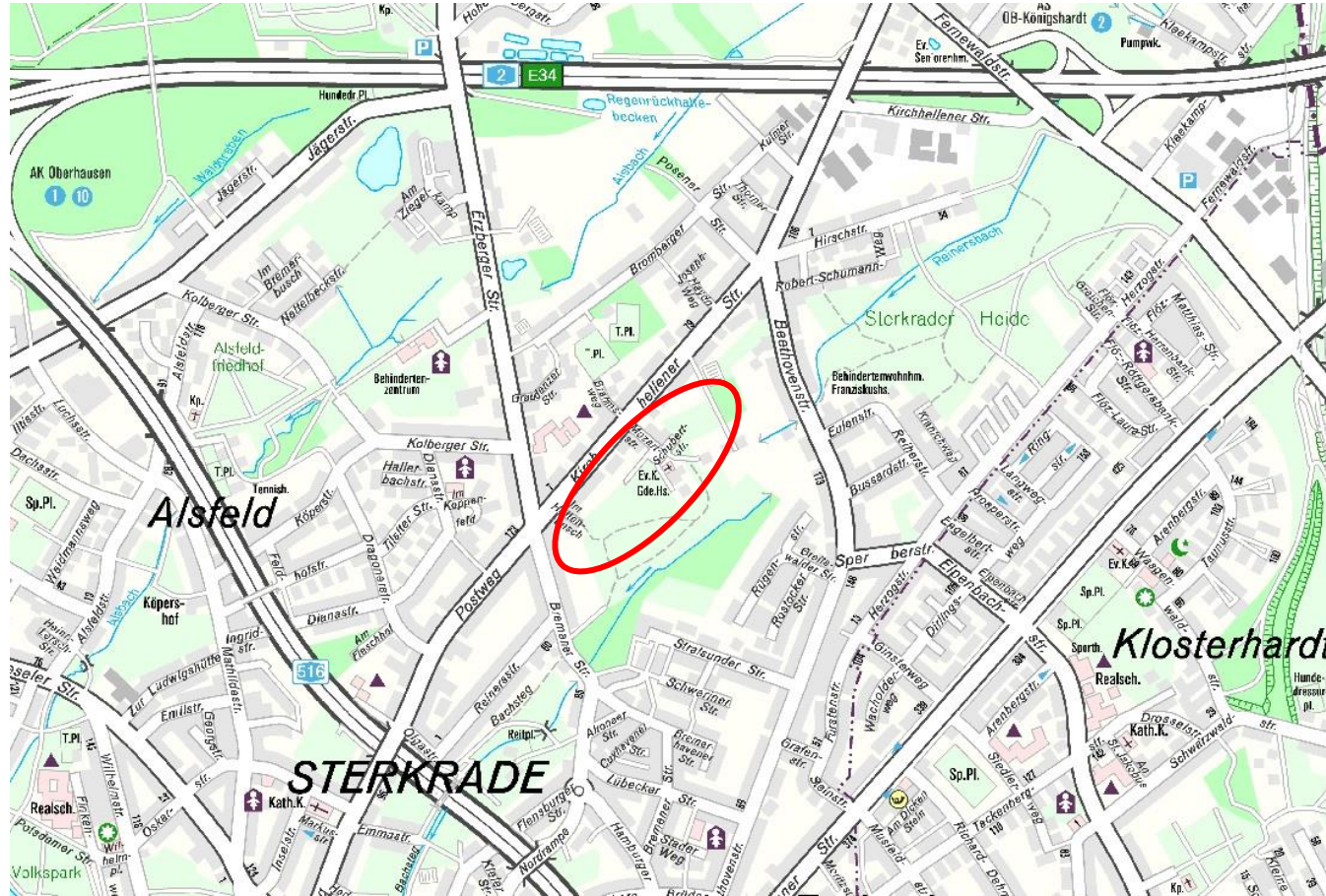
Offenlagebeschluss

21. Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses
21.06.2023

Bereich 5-1 Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 744 - Kirchhellener Straße/Mozartstraße -

II. Lage im Stadtgebiet



- Flächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnnutzung
- Nördlich des Zentralen Versorgungsbereichs Sterkrade
- Gute Anbindung an sonstige Infrastruktureinrichtungen (Kita, Schule, etc.)

I. Planungsanlass- und ziele

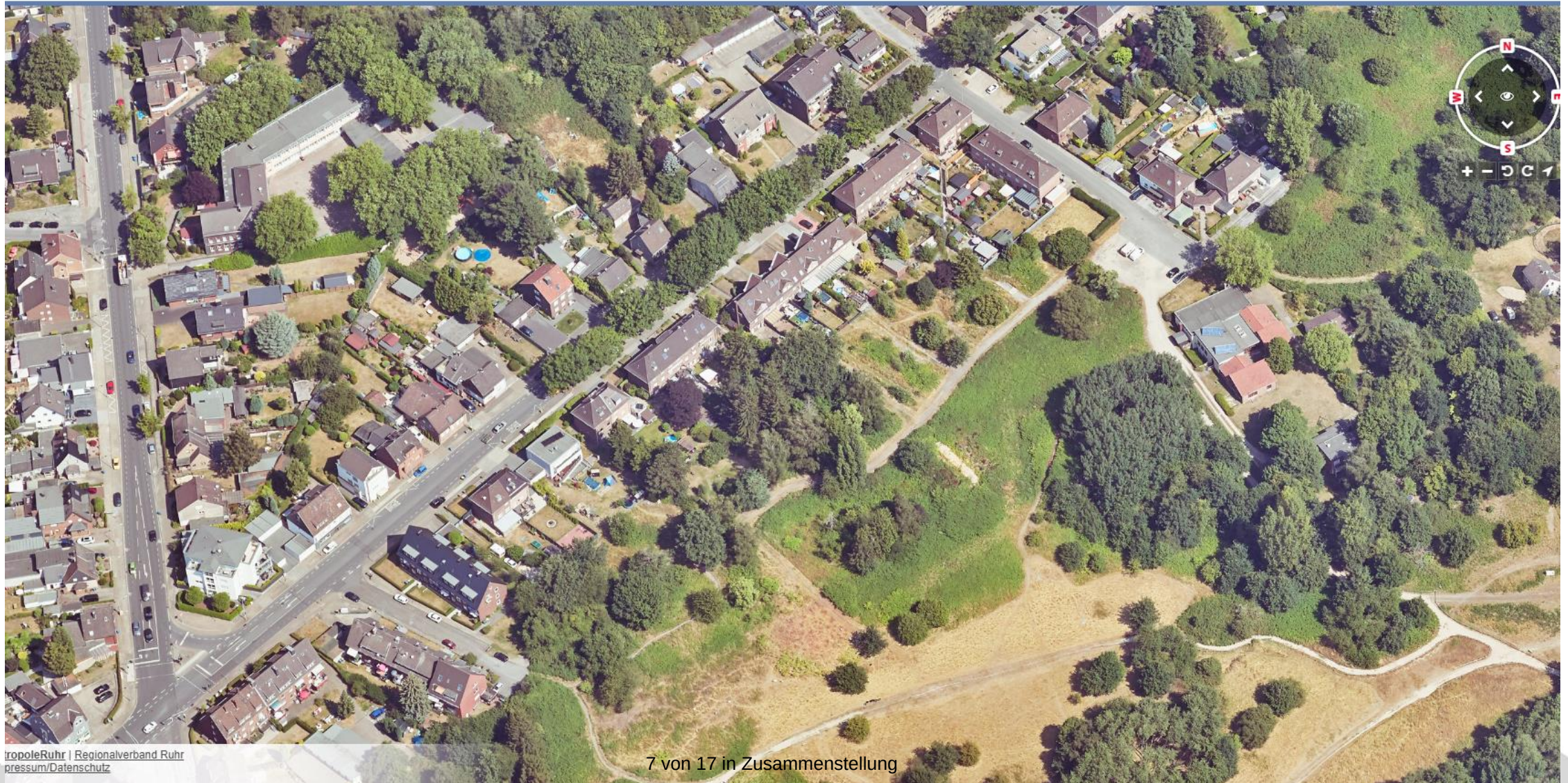


- Entwicklung neuer, hochwertiger Wohnbauflächen in attraktiver Lage in Angrenzung an ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet
- Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs der Stadt Oberhausen auch an Grundstücken aus dem höherpreisigen Segment
- Berücksichtigung des Übergangs zum Landschaftsraum im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung

I. Planungsanlass- und ziele

Geonetzwerk.metropoleRuhr
3D.RUHR

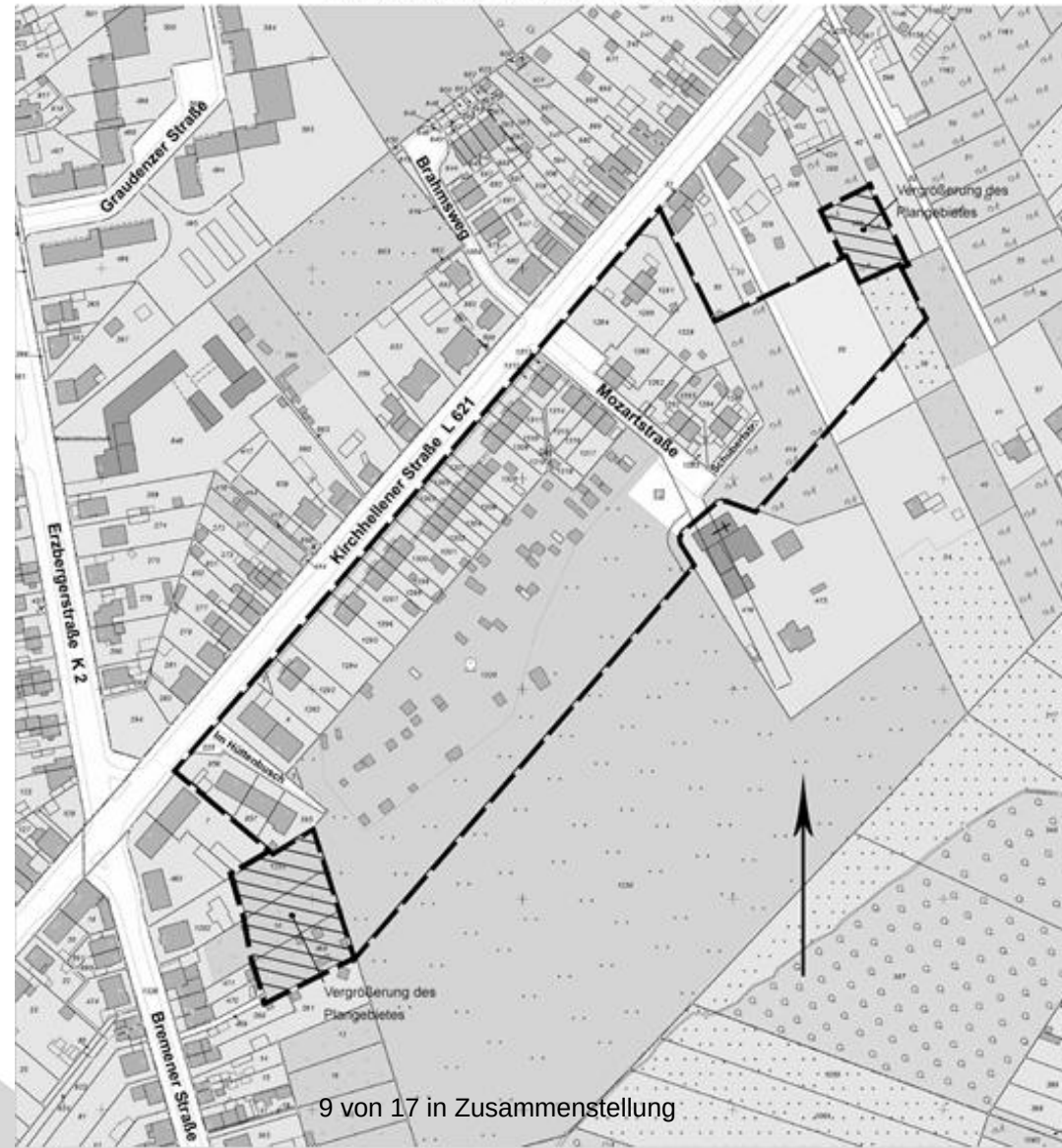
Suche Inhalte Hilfe Einstellungen



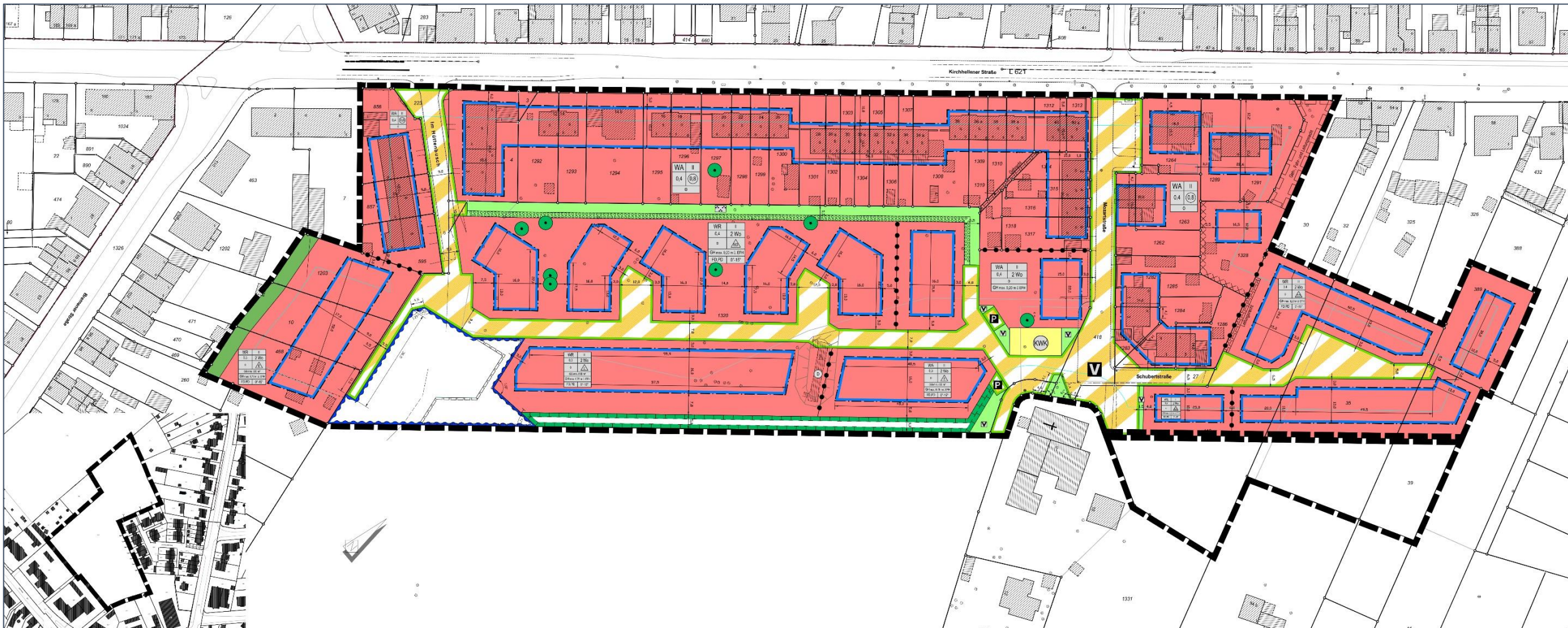


III. Geltungsbereich

— — Bereich des Bebauungsplans Nr. 744
- Kirchhellener Straße / Mozartstraße -

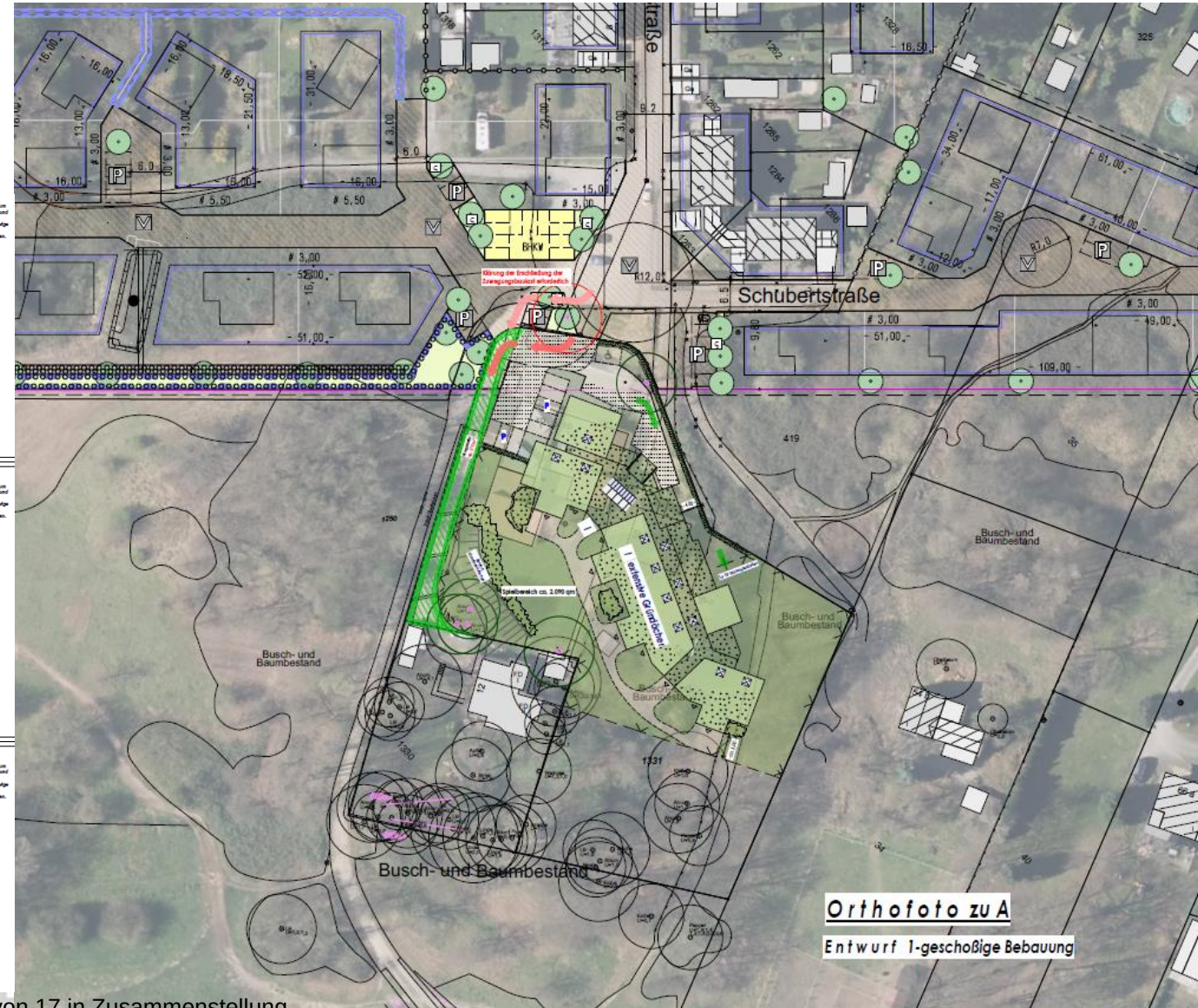
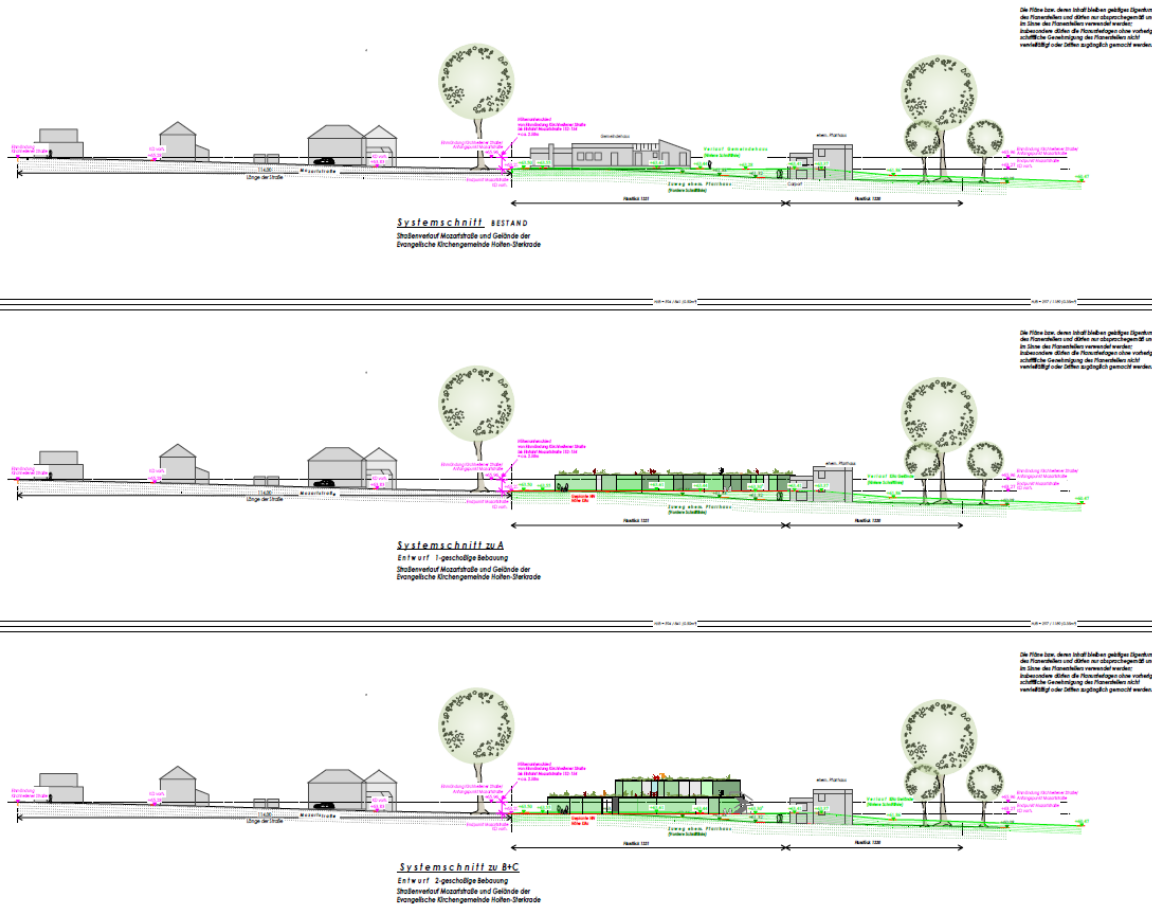


V. Entwurf des Bebauungsplans



V. Entwurf des Bebauungsplans

projektierte KiTa (§ 35 BauGB)



IV. Hauptplanungsziele

- Ausweisung einer der Umgebung angepassten, arrondierenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Naherholungsstrukturen,
- Festsetzung von Erschließungsanlagen,
- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen,
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.



VI. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Allgemeine und Reine Wohngebiete

- Im neuen Wohnquartier soll der Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum durch eine abgestufte Bebauungsdichte sensibel gestaltet werden.
- Hierzu dient u. a. eine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen in den Baufeldern, die direkt an das Landschaftsschutzgebiet grenzen.
- Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktstudie sollen auch Angebote im gehobenen Grundstückssegment geschaffen werden.
- Allerdings lässt der Bebauungsplan in Teilbereichen die Option auch Doppelhäuser zu realisieren.

VI. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Niederschlagswasserbeseitigung

- Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll über Kanäle in ein geplantes Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Plangebiets geleitet werden.
- Von hier wird das Regenwasser oberflächlich durch das Landschaftsschutzgebiet in den Reinerbachs geleitet.
- Der hierfür erforderliche wasserrechtliche Antrag wurde durch den Naturschutzbeirat bereits positiv bewertet. Eine Befreiung von den Festlegungen des Landschaftsplan wurde erteilt.



VI. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

- Nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung ergibt sich ein rechnerisches ökologisches Defizit.
- Dieses Defizit kann durch im Umweltbericht und Landschaftspflegerischen Begleitplan benannte Maßnahmen ausgeglichen werden.
- Diese Maßnahmen werden z. T. auf plangebietsexternen Flächen umgesetzt, die im Zugriff der Projektträgerin stehen
- Abschließende verbindliche Festlegungen der umzusetzenden Maßnahmen erfolgen im städtebaulichen Vertrag, der zum Satzungsbeschluss zwischen Stadt Oberhausen und Projektträgerin zu schließen ist.



VI. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Bodendenkmal

- Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal "Deckungsgraben Mozartstraße aus dem Zweiten Weltkrieg"
- Der Deckungsgraben aus dem Zweiten Weltkrieg wurde im Jahre 1943 ca. 70 m südöstlich der Randbebauung der Kirchhellener Straße zum Schutz der Zivilbevölkerung errichtet.
- Der Bebauungsplan trägt dem Bodendenkmal über eine nachrichtliche Übernahme sowie über eine Festsetzung, die eine Überbauung des Bodendenkmals ausschließt, Rechnung.
- Für die Realisierung der Erschließungsstraße ist ein Teilabriss eines kleinen Teil des Deckungsgrabens erforderlich. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis hierfür liegt vor.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!