Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2053-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
12.06.2012	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
20.06.2012	Planungsausschuss	V		
25.06.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 670
- Dachsstraße / Luchsstraße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 670 - Dachsstraße / Luchsstraße - vom 08.05.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 i. V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 14.05.2011	Klunk Datum 14.05.2011	Datum	Wehling Datum 16.05.2011

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2053-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 670 - Dachsstraße / Luchsstraße - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB vom 18.07.2011 (Drucksache Nr. B/15/1427-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 18.07.2011 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 670 - Dachsstraße / Luchsstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 15.08.2011 veröffentlicht worden.

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 hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 670 - Dachsstraße / Luchsstraße -

- in der Zeit vom 10.11.2011 – 24.11.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung).

- am 22.11.2011 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.11.2011 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Postfach

44025 Dortmund

2. Geologischer Dienst NRW
-Landesbetrieb-
De-Greiff-Straße 195

47803 Krefeld

3. Landesbetrieb Straßenbau NRW
Autobahnniederlassung Krefeld
Postfach 10 13 52

47713 Krefeld

4. RAG Aktiengesellschaft
Postfach

44620 Herne

B. Private

1. Bürgerversammlung am 22.11.2011
im Saal der Gemeinde Herz-Jesu
Inselstraße 40

46149 Oberhausen

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

II. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zu I.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Postfach

44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ liegt. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, in 44623 Herne. Eigentümerin des Erlaubnisfeldes „Julix“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11, in 46519 Alpen.

Nach den ihr vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, auch die o. g. RAG Aktiengesellschaft an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft wurde im Rahmen der Behördenbeteiligungen angeschrieben. Aufgrund ihrer Anregung wurde im Bebauungsplan vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

Zu I.A2 Geologischer Dienst NRW
-Landesbetrieb-
De-Greiff-Straße 195

47803 Krefeld

Der Geologische Dienst NRW verweist auf verschiedene vorliegende Kartenwerke zur Beschreibung des Baugrundes. Bezüglich der Versickerungseignung ist der geologische Untergrund zu erfassen, der im Plangebiet kleinräumig wechseln kann zwischen holozänen sandigen Substraten und bindigen pleistozänen Grundmoränenresten sowie tonigen tertiären Solifluktionsbildungen. Die gegebnen Standortbedingungen sollten diesbezüglich im Hydrogeologischen Gutachten erfasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das erstellte hydrogeologische Gutachten (Aquatechnik Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH aus Mülheim am 16.12.2011) hat die vom geologischen Dienst NRW vorgebrachte Stellungnahme und insbesondere die darin erwähnten Karten berücksichtigt.

Zu I.A3 Landesbetrieb Straßenbau NRW
Niederlassung Krefeld
Postfach 10 13 52

47713 Krefeld

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, ist für den Betrieb und die Erhaltung der A 516 in der Nähe des Plangebietes zuständig.

Der Bebauungsplan Nr. 670 liegt innerhalb der Anbaubeschränkungszone der A 516 und unterliegt den Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG), wonach die in den beigefügten „Allgemeinen Forderungen“ dokumentierten Belange der Straßenbauverwaltung zu berücksichtigen sind.

Er weist insbesondere darauf hin, dass die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen (Lärm und Luftschadstoffe) sowie die Ausweisung und Bemessung entsprechender Schutzvorkehrungen in der Zuständigkeit der Stadt Oberhausen liegen. An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich keine Forderungen gestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anbaubeschränkungszone nach dem Fernstraßengesetz wurde zeichnerisch im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 670 übernommen. Betroffen ist eine relativ kleine Fläche im Eckbereich Luchsstraße / Alsfeldstraße.

Außerdem enthält der Plan folgenden Hinweis:

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m - 100 m; gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) Sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Der Hinweis, dass an den Landesbetrieb Straßenbau NRW keine Forderungen bezüglich evtl. Schutzvorkehrungen gegen Lärm und Luftschadstoffe gestellt werden können wird zur Kenntnis genommen.

Zu I.A4 RAG Aktiengesellschaft
Postfach

44620 Herne

Die RAG Aktiengesellschaft regt an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan ist vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen worden.

Zu I.B1 Bürgerversammlung am 16.11.2011
im Saal der Gemeinde Herz-Jesu
Inselstraße 40

46149 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

- Ausgestaltung der Gebäude (Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen und Geschossigkeit);
- Grundsätzlicher Wohnungsbedarf;
- Erhalt von Spielmöglichkeiten;
- Prüfung eines Fernwärmeanschlusses;

Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

III. Planungsanlass und -ziele

Im Plangebiet wurden 2010/2011 vier achtgeschossige Punkthochhäuser aufgrund technischer Probleme an der Fassade sowie im Hinblick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abgerissen. Das im östlichen Planbereich verbliebene sechsgeschossige Gebäude wurde erhalten und saniert.

Der zurzeit gültige Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung, vom 17.08.1971 setzt entsprechend des ehemaligen Bestandes für das Verfahrensgebiet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer sechs- bzw. achtgeschossigen Bebauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,2 fest. Die Baukörper sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

Die Eigentümerin plant die zeitgemäße Neubebauung des Plangebietes. Der städtebauliche Entwurf sieht die Bebauung des Areals mit sieben Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Geschossen vor (siehe auch Ausführungen in Kapitel IV).

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 61, 1. Änderung, lässt die beschriebene Bebauung nicht zu. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 670 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebiets
- Regelung zur Gestaltung der Freiflächen
- Regelung des ruhenden Verkehrs.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

IV. Städtebauliches Konzept

Wie bereits in Kapitel III erwähnt, wurden die vier achtgeschossigen Mehrfamilienhäuser Luchsstraße 4 und 6 sowie Dachsstraße 5 und 7 mit rd. 128 Wohneinheiten zurückgebaut. Das sechsgeschossige Mehrfamilienhaus Luchsstraße 2 ist im Bestand verblieben. Es wurde bereits energetisch saniert. Die Umbaumaßnahmen zielten ferner auf eine barrierearme und architektonisch ansprechende Gestaltung ab.

Das Plangebiet bietet sich für eine Neubebauung in modernen Wohnstrukturen an. Hierzu bedarf es der planungsrechtlichen Anpassung des geltenden Baurechtes - im Wesentlichen der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.

Ziel für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers ist die Deckung genossenschaftlicher Mietwohnbedarfe. Dies wird durch den Neubau von rd. 100 zeitgemäßen Wohneinheiten (Mehrgenerationenwohnen) im Segment 2 ½ - bis 4 ½ - Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 bis 110 m² erreicht. Diese werden in 7 maximal viergeschossigen Baukörpern errichtet. Dabei stellen die vierten Vollgeschosse gleichzeitig die Dachgeschosse der einzelnen Baukörper dar.

Das neue Quartier stellt sich dabei in klaren Strukturen und Orientierung gebenden Sichtachsen dar. Durch die geplante Lage und Orientierung der Baukörper lässt sich die Standortqualität auch aus schalltechnischer und energetischer Sicht optimieren. Die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen fügt sich durch die Reduzierung der Geschossigkeit in die Bestandsbebauung des näheren Umfeldes ein.

Auch die Reduzierung des bisherigen Wohnraumangebotes von ursprünglich 152 WE auf zukünftig ca. 124 WE (einschließlich Luchsstraße 2) wird durch die Herausbildung kleinerer Quartierseinheiten zu einer Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen.

Die privaten Stellplatzanlagen sind bedarfsorientiert dezentral in die Freiraumgestaltung eingebunden. Es soll 1 Stellplatz pro Wohneinheit geschaffen werden. Damit wird das Stellplatzangebot im Verhältnis zur ehemaligen Bestandssituation wesentlich erhöht. Zusätzliche Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Nach Abschluss aller Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wird sich die Wohnanlage zwischen Luchs- und Dachsstraße der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft wieder als einheitliches attraktives Siedlungsbild darstellen.

Durch die geplanten Neubaumaßnahmen besteht neben der Schaffung einer energetisch optimierten zeitgemäßen Wohnbebauung die Möglichkeit zur allgemeinen Verbesserung der ökologischen Qualitätsfaktoren dieses Sterkrader Wohnquartiers - z.B. im Zusammenhang mit der Niederschlagsentwässerung.

V. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan 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 Bebauungsplans Nr. 670 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel III).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordung (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 festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 6.194 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 670 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

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

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 670 - Dachsstraße / Luchsstraße -.

Der Planentwurf sieht die Bebauung des Areals mit sieben Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Geschossen vor. Die Fläche soll durch eine großzügig gestaltete Grünanlage gegliedert werden. Der ruhende Verkehr wird auf zentralen Stellplatzanlagen untergebracht. Die Anzahl der Wohneinheiten wird gegenüber dem Ausgangszustand (152 WE) reduziert.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung

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