Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/2291-01**	**Termin** **19.11.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
08.11.2012	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
13.11.2012	Planungsausschuss	V		
19.11.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 670
- Dachsstraße / Luchsstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen
und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu IV.A 1, 2 und 4 stattzugeben;

   b) der Stellungnahme zu IV.A 3 überwiegend stattzugeben und im Übrigen zur Kenntnis zu nehmen;

   c) das Ergebnis der Bürgerversammlung zu IV.A 5 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 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 **Terhart** **Datum 19.09.2012**	**Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen** **Klunk** **Datum 19.09.2012**	**Kämmerer** **Datum**	**Oberbürgermeister** **Wehling** **Datum 26.09.2012**

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

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

   a) den Bebauungsplan Nr. 670 - Dachsstraße / Luchsstraße - in der Fassung vom 08.05.2012 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 i. V. mit § 13 a 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), 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 Gesetz vom 09.10.2007 (GV.NRW.2007, S. 380).**

   b) die dem Bebauungsplan Nr. 670 beigefügte Begründung in der Fassung vom 08.05.2012 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13 a 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).**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2291-01	Termin 19.11.2012	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)

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 670 - Dachsstraße / Luchsstraße - vom 25.06.2012 (Drucksache Nr. B/15/2053-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen des Flurstücks Nr. 396; Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 399 bis zur nordöstlichen Seite der Luchsstraße; nordöstliche Seite der Luchsstraße, östliche Seite der Alsfeldstraße; südwestliche Seite der Dachsstraße; Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 386.

II. 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 Baunutzungsverordnung (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.

Die gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorgesehene Unterrichtung der Öffentlichkeit und Möglichkeit zur Äußerung erfolgte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.11.2011 - 24.11.2011. Am 22.11.2011 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden (siehe auch Kapitel IV.A).

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.

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 Bereichs. Der städtebauliche Entwurf 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) voraussichtlich leicht reduziert.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt eine solche Bebauung nicht zu. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 670 erforderlich.

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

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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:

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

Private

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

46149 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 02.07.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 30.07.2012 bis 31.08.2012 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 670 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Eine Kopie der abwägungsrelevanten Stellungnahme sowie eine Kopie der Niederschrift der Bürgerversammlung sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 bzw. 3 beigefügt.

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

Zu IV.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.

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

Zu IV.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 gegebenen 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.

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

Zu IV.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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme überwiegend stattzugeben und im Übrigen zur Kenntnis zu nehmen.

Zu IV.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.

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

Zu IV.A5 Bürgerversammlung am 22.11.2011
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 auf der Bürgerversammlung am 22.11.2011 dazu abgegebenen Stellungnahmen sind der Niederschrift (s. Anlage 3) zu entnehmen.

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

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 670 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 670 - Dachsstraße / Luchsstraße - als Satzung.

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: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung (Checkliste Klimaschutz, schalltechnische Untersuchung, Verkehrszählung, hydrogeologisches Gutachten und Geruchsimmissionsgutachten) 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 Gutachten bereits Bestandteil der Begründung.