Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2402-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
05.12.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
11.12.2012	Planungsausschuss	V		
17.12.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 655
- Rechenacker / Samlandstraße -
Beschluss zur Änderung des Verfahrensgebietes und
zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt die Änderung des Verfahrensgebietes wie unter Punkt II. der Begründung beschrieben.

   Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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).**

2. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - vom 01.10.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

   Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (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	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 16.11.2012	Klunk Datum 16.11.2012	Tsalastras Datum 20.11.2012	Wehling Datum 22.11.2012

* 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)		

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2402-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - vom 15.11.2010 (Drucksache Nr. B/14/0828-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Der Stadt Oberhausen entstehen Kosten für die Erschließung des Geländes. Die Kosten werden durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt.

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Öffentlichkeitsarbeit

Am 15.11.2010 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.12.2010.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 und nach den ”Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße -

- in der Zeit vom 21.06.2012 – 05.07.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 28.06.2012 und am 30.08.2012 haben öffentliche Anhörungen (Bürgerversammlungen) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 655 eingegangen:

A Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund

2. Industrie- und Handelkammer zu Essen
Postfach

45117 Essen

3. Thyssengas GmbH
Postfach 10 44 51

44044 Dortmund

4. Regionalverband Ruhr
Referat 11
Postfach 10 32 64

45032 Essen

B <u>Private</u>

1. Gisi Bloomfield
Romgesweg 25

46049 Oberhausen

2. Sonja Bröker
Franzenkamp 139

46049 Oberhausen

3. „Bürger von der Hiberniastraße“

4. Bürgerversammlung am 28.06.2012
Im Pavillion der Landwehrschule
Rechenacker 85

46049 Oberhausen

5. Bürgerversammlung am 30.08.2012
im Gemeindesaal der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde
Bebelstraße 234

46049 Oberhausen

Kopien der Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie Kopien der Niederschriften über die öffentlichen Anhörungen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage beigefügt.

II. Änderung des Verfahrensgebietes

Um die geplanten westlichen Baugebiete auch über die Hiberniastraße erschließen zu können, wird das Verfahrensgebiet in Verlängerung der Straße Rehmer erweitert. Die Flächen der Kleingartenanlage und die Straße Rechenacker hingegen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier keine Veränderungen geplant sind.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 7, und wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten von der Straße Rechenacker, im Süden von der Samlandstraße, im Westen von der Kleingartenanlage sowie von der Hiberniastraße und im Norden von den Gärten der Wohnbebauung Romgesweg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 59 (teilweise), 183, 184 (teilweise), 500, 501, 518 (teilweise) und 539.

III. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen bzw. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu I.1 A1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach

44025 Dortmund

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern „Alstaden“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Klara“. Eigentümerin der Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft in Herne. Außerdem liegt ein kleiner Teil des Plangebietes über dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“. Eigentümerin des Feldes ist die CBB Holding AG i. L.. Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist aus diesem Feld nicht verzeichnet. Der Planbereich überdeckt das Feld der befristeten Aufsuchungserlaubnis zu gewerblichen Zwecken, hier: Grubengas „Alstaden-Gas“. Erlaubnisinhaberin ist die Fa. Minegas GmbH in Essen.

Hinweise und Kennzeichnungen zu notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bzgl. bergbaulicher Einwirkungen sind in dem Bebauungsplan bereits enthalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält bereits die notwendigen Kennzeichnungen und Hinweise. Diese werden in den Bebauungsplanentwurf überführt.

Zu I.1 A2. Industrie- und Handelkammer zu Essen
Postfach

45117 Essen

Generell begrüßt die IHK das Ziel, für den Planbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer hochwertigen Bebauung zu schaffen. Es wird gebeten zu prüfen, ob es für das Unternehmen im Eckhaus Rechenacker / Samlandstraße aufgrund der geplanten Straßenrandbebauung an der Samlandstraße zu einer Parkplatzknappheit für Kunden kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist nicht davon auszugehen, dass der ruhende Verkehr im Bereich des Plangebietes im Vergleich zu der Zeit, als die Tennisplätze und der Sportplatz noch in Betrieb waren, zunehmen wird. Der Kundenverkehr eines einzelnen Dienstleistungsbetriebes innerhalb des angrenzenden Wohngebietes wird auch in Zukunft Parkmöglichkeiten vorfinden, zumal es sich hierbei nicht um ein verkehrsintensives Unternehmen (Fotostudio)handelt.

Es ist davon auszugehen, dass entlang der Samlandstraße nach Durchführung der Baumaßnahmen weiterhin ca. 20 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen werden.

Zu I.1 A3. Thyssengas GmbH
Postfach 10 44 51

44044 Dortmund

In den Straßen Rechenacker und Landwehr befindet sich die Ferngasleitung L014/000/000 B. 22 + 23 mit einer Schutzstreifenbreite von 8,0 m. Der Schutzstreifenbereich (4,0 m rechts und links der Leitung) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Baumaterial sind ebenfalls nicht gestattet. Anpflanzungen, besonders Bäume, stellen eine potentielle Gefährdung der Leitung dar. Bäume und tief wurzelnde Sträucher sind deshalb mit einem horizontalen Abstand von mind. 2,50 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Leitung vorzusehen. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen kann nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen zugestimmt werden. Im Bebauungsplan soll die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nachrichtlich dargestellt werden. In der Begründung soll auf die Gasfernleitung hingewiesen werden. Die Fernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und von Bebauungsplänen und die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen sollen angewandt werden. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungstrasse einschließlich ihres Schutzstreifens befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche Rechenacker. Festsetzungserfordernisse bestehen insofern bezüglich der Leitungstrasse nicht. Zudem befindet sich die Straße Rechenacker nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die übrigen Hinweise betreffen die Ausbauplanung und werden zu gegebenem Zeitpunkt beachtet.

Zu I.1 A4 Regionalverband Ruhr
Referat 11
Postfach 10 32 64

45032 Essen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des Siedlungsbereiches von Alstaden innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 17 in der Stadt Oberhausen und benachbart zum Regionalen Grünzug A innerhalb des Emscher Landschaftsparks, dessen Freiraumkulisse in diesem Bereich entlang der Stadtgrenze zu Mülheim teils stark fragmentiert ist. Zu der parallel stattfindenden 14. Änderung des RFNP hat der Regionalverband mit Schreiben vom 04.05.2011 und 15.02.2012 Stellung genommen. Diese Bedenken bestehen weiterhin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Bedenken, die im Rahmen der 14. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband Ruhr vorgebracht wurden, hat die Stadt Oberhausen bereits Stellung genommen. Die dort vorgebrachten Argumente haben auch für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Gültigkeit.

Zusammenfassend hat die Stadt Oberhausen hierzu wie folgt Stellung genommen:

Die bisher als Sportstätte genutzte Fläche an der Landwehr befindet sich in einer Insellage, die allseitig von vorhandenen Baustrukturen umgeben ist. Im GEP´99 der Bezirksregierung Düsseldorf -als regionalplanerischer Vorläufer des RFNP in diesem Bereich- war der Planbereich Bestandteil eines nahezu das gesamte südliche Stadtgebiet umfassenden Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Obwohl der RFNP denselben rechtlich vorgeschriebenen Darstellungsmaßstab von M 1:50.000 aufweist, wurde der grundsätzliche Ansatz verfolgt, dass der RFNP in seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan auch dem Anspruch an eine möglichst sachgerechte Darstellung der städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden hat. Insofern folgt der RFNP einer verringerten Regeldarstellungsschwelle von 5 ha und weist somit zahlreiche Detaillierungen auf. Vor diesem Hintergrund wurde eine Grünflächendarstellung der Sportanlagen gewählt, zumal sich - unter Einbeziehung eines Oberhausener Schulstandortes - ein Zusammenschluss mit Freiflächen auf Mülheimer Stadtgebiet anbot. Entgegen der Auffassung des Referates 11 des RVR hat dieser Flächenzusammenschluss aber keine überörtliche Bedeutung für den Freiraum, da bestehende bauliche Zäsuren eine durchgängige Freiraumentwicklung auf unabsehbare Zeit nicht ermöglichen und regional bedeutsame Freiraumanbindungen fehlen. Aus diesem Grund konnten die Freiraumbereiche auch nicht in das System der Regionalen Grünzüge integriert werden, da diese Freiraumfunktion - selbst ausnahmsweise - nicht über Anbindungsflächen des Siedlungsraumes ausgedehnt werden kann.

Die 14. Änderung des RFNP soll daher die planungsrechtliche Grundlage für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte qualitätsvolle Wohnbauentwicklung schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden detaillierte städtebauliche Konzepte für eine mögliche Wohnbebauung der Flächen der Sportanlage Landwehr entwickelt und geprüft. Im Rahmen der Erarbeitung der Konzepte wurde neben der Planung der Wohngebiete auch die Realisierung von Grün- und Freiflächen betrachtet. Hierbei wurde das Hauptaugenmerk auf eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Planbereichs mit der Schaffung von - gegenüber der Realnutzung - deutlich verbesserten Aufenthalts- und Durchquerungsfunktionen gelegt.

Im Zuge der Aufstellung der gesamtstädtischen Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen wurde deutlich, dass künftig an diesem Standort eine Flächenvorhaltung für sportliche Aktivitäten nicht mehr erforderlich ist. Nach Abstimmung des Investitionsrahmens mit der Bezirksregierung Düsseldorf im Sommer 2010 wurde die Umsetzung der Sportplatzkonzeption - auch unter Berücksichtigung notwendiger Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen - vom Rat der Stadt Oberhausen am 20.09.2010 beschlossen. Durch die Möglichkeit von Umgestaltungen und Verbesserungen in der Oberhausener Sportplatzlandschaft soll der Schul- und Vereinssport unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung neu geordnet werden. Ziel hierbei ist u.a. auch eine erheblich bessere Ausstattung der bestehen bleibenden Sportfreianlagen. Die Umnutzung und Vermarktung der großen Sportflächen im vorliegenden Bebauungsplangebiet ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes von wesentlicher Bedeutung.

Die Flächen der bisherigen Sportanlagen liegen darüber hinaus in einem Stadtbezirk Oberhausens, der den höchsten prognostizierten Wohnungsneubaubedarf aufweist. Durch die Planung, die Sportanlage an der Landwehr in Wohnbauland umzuwandeln, soll dieser prognostizierte Bedarf für den Sozialraum Oberhausen Mitte/Styrum gedeckt werden. Dies ist gerade vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass es in dem hoch verdichteten Bereich des Zentrums von Alt-Oberhausen, das einen Großteil dieses Sozialraums ausmacht, ansonsten keine größeren zusammenhängenden Entwicklungsflächen gibt, die den prognostizierten Bedarf an neuen Wohnungen decken können.

Der RVR weist auf die Verbandsgrünfläche Nr. 17 hin, die vollständig von der Neuplanung betroffen ist. Der durch den RVR angeführte Erwerb von Liegenschaften zur Freiraumsicherung bezieht sich jedoch nicht auf den Planbereich. Im Bereich der inselartig gelegenen Verbandsgrünfläche Nr. 17 bzw. deren Umfeld liegen Grundstücke im Eigentum des RVR nicht vor. Mit Überplanung der an diesem Standort nicht mehr benötigten Sportanlagen wird die durch die Verbandsgrünfläche Nr. 17 bislang beabsichtigte Freiraumsicherung gegenstandslos. Das Verbandsverzeichnis Grünflächen des RVR ist nach Rechtswirksamkeit des RFNP-Änderungsverfahrens entsprechend anzupassen. Auf Grund der bereits erwähnten dichten Umgebungsbebauung im Grenzbereich der Städte Oberhausen und Mülheim an der Ruhr bestehen hier keine Möglichkeiten der Anbindung an Regionale Grünzüge. Der RFNP enthält in der Plankarte weiträumig keine entsprechenden Darstellungen. Auch der Masterplan Emscher Landschaftspark 2010, der als informelle Planung ebenfalls Bestandteil einer regionalen Entwicklungsstrategie ist, weist den Planbereich nicht als Teil seiner Freiraumkulisse aus.

Die Sicherung von Grün- und Freiflächen sowie eine attraktive Durchgrünung des Plangebietes sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Es werden Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen sowie zur Durchgrünung der privaten Grundstücke und zu Baumpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu I.1 B1. Gisi Bloomfield
Romgesweg 25

46049 Oberhausen

Die Einsenderin bemängelt die Unzulänglichkeiten des Versammlungsortes der Bürgerversammlung am 28.06.2012. Der Raum war zu viel klein und die Bürger/innen mussten auf Kinderstühlen Platz nehmen. Zudem war die Versammlung geprägt von unsachlichen Beiträgen sowie von parteipolitischem Geplänkel. Die Einsenderin wünscht sich zukünftig für Bürgerversammlungen eine verbesserte und dem Anlass angemessene Leitung durch den jeweiligen Versammlungsleiter.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wurde bereits zur zweiten Bürgerversammlung am 30.08.2012 im Gemeindesaal der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde gefolgt. Es war genügend Platz vorhanden und die Sitzung erfolgte in konstruktiver und freundlicher Art und Weise.

Zu I.1 B2. **Sonja Bröker**
Franzenkamp 139

46049 Oberhausen

Der Planentwurf findet bei den Bauinteressenten großen Anklang. Es stellt sich die Frage, ob innerhalb der neuen Siedlung auch Geh- und Radwege analog zu denen in Alstaden West geplant sind. Falls nicht, sollte dies geschehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das ehemalige Sportplatzgelände war bisher für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr nicht zugänglich. Ein wichtiger Punkt des städtebaulichen Entwurfes stellt die Durchlässigkeit des zukünftigen Wohngebietes für Fußgänger und Radfahrer dar. Innerhalb der als öffentliche Parkanlage festgesetzten Fläche sind Fuß- und Radwege geplant. Diese sind im Bebauungsplan zum Teil lediglich nachrichtlich dargestellt, da die genaue Lage erst zu späterem Zeitpunkt festgelegt werden kann.

Zu I.1 B3. **„Bürger von der Hiberniastraße“**

An der Kreuzung Hiberniastraße / Rehmer wird nach Ansicht des Einsenders die Einrichtung eines Kreisverkehrs notwendig. Die heutige T-Kreuzung mit der abbiegenden Vorfahrt ist heute schon ein Gefahrenbereich und Unfallschwerpunkt. Ein weiteres Problem stellt der Busverkehr dar. Die Gelenkbusse müssen den vollen Kurvenradius, d.h. also die Gegenfahrbahn nutzen, um nicht über Bordstein und Grünstreifen fahren zu müssen. Insofern ergeben sich lange Wartezeiten für Autofahrer, wenn der Bus entgegen kommt. Begegnungsverkehr ist dann auf der Kreuzung nicht möglich. Diese Verkehrslage wird sich mit der Planung (mindestens 36 Wohneinheiten, die diesen Kreuzungsbereich zukünftig nutzen werden) noch verschärfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist richtig, dass der Gelenkbus der Linie SB 90 die Gegenfahrbahn mitnutzen muss. Angesichts der Tatsache, dass diese Buslinie im 20-Minutentakt verkehrt, ist dies jedoch zumutbar. Es handelt sich bei diesem Bereich um ein Wohngebiet mit Kleingartenanlage, in dem kein zusätzlicher Zielverkehr zu erwarten ist. Der bisherige Verkehr zum Sportplatz und zu den Tennisplätzen fällt zudem weg. Die Kosten für die Anlage eines Kreisverkehrs stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen, der hier zu erwarten wäre.

Die Anbindung des neuen Wohngebietes an die Hiberniastraße in Form einer Vorfahrtsregelung ist nach Aussage des Arbeitskreises „Verkehrssicherheit“ der Stadt Oberhausen möglich und führt zu keinen verkehrlichen Behinderungen.

Zu I.1 B4. **Bürgerversammlung am 28.06.2012**
Im Pavillion der Landwehrschule
Rechenacker 85

46049 Oberhausen

Zu I.1 B5. Bürgerversammlung am 30.08.2012
im Gemeindesaal der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde
Bebelstraße 234

46049 Oberhausen

In den Bürgerversammlungen sind insbesondere die folgenden Themen diskutiert worden:

- Verkehrliche Erschließung des Plangebietes;
- Versorgung des Plangebietes mit Stellplätzen;
- Art und Umfang der Wohnbebauung.

Die Stellungnahmen zu diesen Themen sind der Niederschrift zur Bürgerversammlung zu entnehmen.

V. Planungsanlass und -ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Sportanlage Landwehr im Sinne einer Wohnbaulandentwicklung umzunutzen.

Für die Sportanlage Landwehr besteht kurz- bis mittelfristig Handlungsbedarf in Bezug auf eine Umnutzung der bestehenden Sportfläche. Die Sportanlage ist aus Sicht der Sportplatzkonzeption entbehrlich, da dem Hauptnutzer, dem Profifußballverein Rot-Weiß Oberhausen, der die Anlage bisher für Trainingszwecke seiner verschiedenen Mannschaften nutzte, nun ein Trainingsgelände in direkter räumlicher Nähe zum Stadion „Niederrhein“ auf der Emscherinsel zur Verfügung steht. An dieser Stelle wird der Trainingsbetrieb aller Mannschaften gebündelt und darüber hinaus ein durch die Deutsche Fußballliga gefordertes Leistungszentrum für den Nachwuchs errichtet.

Im Rahmen der Sportplatzkonzeption der Stadt Oberhausen werden erhebliche Einsparungen für den städtischen Haushalt durch die Aufgabe der Sportanlage Landwehr prognostiziert. Diese Einsparungen sowie die erwarteten Einnahmen aus der Vermarktung der Wohnbauflächen sollen verwendet werden, um den Beschluss des Rates zum Haushaltssicherungskonzept 2008 ff, Maßnahme 142 A Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen/Umsetzung der Konzeption vom 20.09.2010 (Drucksache Nr. B/15/0764-01) umzusetzen und andere Sportanlagen, die im Rahmen der Sportplatzkonzeption ermittelt worden sind, zu ertüchtigen und die Nutzung dort zu intensivieren.

Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 besteht für die Bereiche Oberhausen-Alstaden und Oberhausen-Styrum ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Zur Deckung dieses Bedarfes stellt die Fläche der Sportanlage Landwehr die einzige große potenzielle Entwicklungsfläche in diesem Bereich dar, die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung steht.

Die Fläche zeigt sich aufgrund ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet für die Entwicklung von Wohnbauland. Für die Versorgung mit Gütern

des täglichen Bedarfs befinden sich zwei Nahversorgungszentren in der räumlichen Umgebung der Entwicklungsfläche.

Des Weiteren ist das Hauptzentrum Alt-Oberhausen von der Fläche aus sehr gut erreichbar. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes zwei Schulen sowie eine städtische Kindertageseinrichtung.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Grünfläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle ebenfalls die Darstellung Grünfläche.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 655 stimmen an dieser Stelle somit nicht mit den Darstellungen des RFNP überein. Daher ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des RFNP durchgeführt worden. Mit Datum des 31.10.2012 wurde die Änderung des RFNP durch die Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen genehmigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Reinen Wohngebietes;
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeit;
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Begründung einschließlich Umweltbericht zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.10.2012 sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend der Verkleinerung des Plangebietes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße -.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 655

Anlage 2: Stellungnahmen und Anregungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 3: Niederschriften der Bürgerversammlungen

Anlage 4: Begründung (einschl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 655

Die umfangreichen Anlagen 2 bis 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.