Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2407-01	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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
- Seilerstraße / Straßburger Straße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - vom 13.11.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 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 19.11.2012	Klunk Datum 19.11.2012	Tsalastras Datum 22.11.2012	Wehling Datum 23.11.2012

* 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/15/2407-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt

Bezug

Einleitender Beschluss des Rates vom 12.07.2010 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - (Drucksache Nr. B/15/0588-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sein.

Für die Verkehrs- und öffentliche Grünfläche fallen Unterhaltungskosten an.

Es handelt sich um Folgekosten, die bis zum Satzungsbeschluss überschläglich ermittelt werden.

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 27, und wird wie folgt umgrenzt.

Südliche Seite der Straßburger Straße, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 731 und 730, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 640, nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 640 und 639, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 259, westliche Seite der Seilerstraße, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 259 und 730, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 730, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 624, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 624 und 147, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 147 und 624, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 732 und 729. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 1,01 ha.

II. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße/ Straßburger Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten,
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeit,
- Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

III. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 12.07.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße -

- in der Zeit vom 10.09.2012 – 24.09.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 13.09.2012 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.09.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 eingegangen:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
Postfach 11 02 61
46122 Oberhausen

2. RWW
Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

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

B. Private

1. Bürgerversammlung am 13.09.2012
Aula Heinrich-Heine-Gymnasium
Lohstraße 29
46147 Oberhausen

2. Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche
an der Straßburger Straße

3. Frau Petra Rillinger
Seilerstraße 34
46047 Oberhausen

4. Herr Christoph Rotthäuser
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

5. Herr Marc Ulrichskötter
Straßburger Straße 72
46047 Oberhausen

6. Herr Heribert Briel
Seilerstraße 67
46047 Oberhausen

7. Herr Burkhard Gutleben
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

8. Frau Ines Koene
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

9. Herr Andre Pazuk
Hausbergstraße 27
46047 Oberhausen

Kopien der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger sowie eine Kopie der Niederschrift über die öffentliche Anhörung sind dieser Beratungsvorlage beigefügt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

Zu IV. A. 1. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
Postfach 11 02 61
46122 Oberhausen

Die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen nehmen wie folgt Stellung:

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist gutachterlich zu belegen.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll durch Rigolen und vorgeschalteter Reinigung dem Grundwasserleiter zugeführt werden. Die Versickerung ist gutachterlich nachzuweisen.

Ist eine naturnahe Beseitigung nicht durchführbar ist das anfallende Regen- und Schmutzwasser mittels eines Mischwasserkanals zu beseitigen. Vor Einleitung in einen Vorfluter ist die Einleitungsmenge auf 10 l/sec. x ha zu drosseln.

Sollte die getrennte Ableitung von Regen- und Schmutzwasser möglich sein, ist das Schmutzwasser an die Vorflut anzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt wird. Daher besteht grundsätzlich keine Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Entwässerungsplanung sind zum jetzigen Zeitpunkt zwei grundsätzliche Varianten erarbeitet und abgestimmt worden.

Sollte eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich sein wird ein Mischwassersystem mit einem Rückhaltekanal und einem Komplettanschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut in der Straßburger Straße vorgesehen. Die Einleitung muss gedrosselt erfolgen.

Bei einer Berücksichtigung der Versickerung wird eine Trennkanalisation mit Versickerung und ein modifiziertes Mischsystem realisiert.

Die Verkehrsflächen im nördlichen Bereich werden an die Mischkanalisation in der Straßburger Straße angeschlossen. Hierzu zählen auch die privaten Stellplätze sowie das Überschusswasser der begrünten Carports. Die privaten Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig befestigt, um den Abfluss weitestgehend zu reduzieren.

Diesem Mischwasserkanal wird auch das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung zugeführt. Die übrigen Verkehrsflächen im nördlichen Bereich sowie die privaten Dachflächen der geplanten 27 Wohneinheiten werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche über ein Trennsystem in einer zentralen öffentlichen Versickerungsrigole versickert. Die versickerungsfähigen Schichten stehen erst in ca. 2-2,5 m Tiefe an. Der Grundwasserabstand scheint ausreichend.

Dem Einleiten der Niederschlagswässer in die Kanalisation wird nicht der Vorzug gegeben. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Variante Trennsystem bis zum Satzungsbeschluss. Eine abschließende Entscheidung zum Umgang mit den anfallenden Abwässern wird im Durchführungsvertrag geregelt und festgelegt.

Zu IV. A. 2. RWW
Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. D. Ruhr

Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

Ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen wurde beigefügt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören den jeweiligen Anschlussnehmern. Planunterlagen zu den Hausanschlussleitungen liegen nicht vor. Die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit kann beim Service-Point Oberhausen, Telefon 0208-66 81 82 abgefragt werden. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu IV. A. 3. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Roland". Eigentümerin des Berqwerksfeldes "Roland" ist die CBB Holding AG i. L.. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost" (ZU gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Bewilligung „Methost" ist die A- TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 In 46519 Alpen. Nach den derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des o. a., Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich (hier im südlichen Planungsabschnitt) stattgefunden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich (hier im südlichen Planungsabschnitt) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus wird empfohlen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse ggf. eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg vorhandenen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bergbaulichen Verhältnisse im Plangebiet sind durch die DMT bewertet worden. Die Grundlage der Bewertung wurde durch eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg geschaffen.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme ist ersichtlich, dass die beschriebene Steinkohlengewinnung in den Flözen Johann und Präsident der Zeche Roland nach den Regeln der Landesbergbehörde Nordrhein-Westfalen als oberflächennaher Bergbau einzustufen ist, da diese oberhalb einer Teufe von 100 m mit einer Festgesteinsüberdeckung von mehr als 30 m geführt worden ist. Bergschadentechnisch wird nach allgemeiner Lehrmeinung davon ausgegangen, dass Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus solch tieferem Bergbau nach 5 bis 10 Jahren nach Einstellung des Gewinnungsbetriebs abgeschlossen sind. Im hier vorliegen Fall sind die höchsten einwirkenden Abbaubetriebe schon vor rund 134 Jahren und das Bergwerk Roland vor 82 Jahren eingestellt worden und selbst die Stilllegung der Zeche Concordia liegt mehr als 40 Jahre zurück.

Aus diesen Gründen sind keine weiteren Einwirkungen aus der eingestellten untertägigen Steinkohlengewinnung auf das geplante Bauvorhaben zu erwarten und es ist keine Notwendigkeit zu speziellen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen nach § 110 ff. Bundesberggesetz (BBergG) gegeben.

Zu IV. B. 1. Bürgerversammlung am 13.09.2012 in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums Lohstraße 29 46147 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

1. Forderung zum Erhalt der Grünfläche;

2. Verschlechterung der klimatisch / ökologischen Belange;

3. Verkehrliche Auswirkungen durch das Vorhaben;

4. Unzureichendes Stellplatz- und Parkplatzangebot;

5. Bedenken an der Umsetzbarkeit einer autofreien Siedlung.

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift über die Bürgerversammlung, die als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

Zu IV. B. 2. Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche an der Straßburger Straße

Eine weitere Erhöhung der Bebauungsdichte im Viertel, insbesondere bei der vorgesehenen verdichteten Planung, ist nicht zumutbar. Eine solche Verdichtung steht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2020, welches die Stadt Oberhausen gemeinsam mit ihren Bürgern erarbeitet hat. Dort sind als Ziele für Alt-Oberhausen und Oberhausen-Ost (bereits als Stadtteile mit stark unterdurchschnittlichem Grünflächenanteil identifiziert) eine Entdichtung der Wohnbebauung, der Erhalt und die Vernetzung von Grünflächen sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastung explizit genannt.

Das letztgenannte Ziel wird durch die Errichtung weiterer Wohneinheiten konterkariert. Durch Besucher und Lieferanten des Möbelhauses besteht bereits ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Dieses würde durch Bewohner und Anlieger der geplanten Wohneinheiten noch verstärkt und die jetzt schon problematische Parkplatzsituation in den angrenzenden Straßen weiter verschärft.

Es gibt bereits Leerstände im Stadtviertel und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist in dem Umfang nicht gegeben. Laut STEK 2020 ist Oberhausen-Ost das Viertel mit dem geringsten Neubaubedarf in ganz Oberhausen. Für die Jahre 2006 - 2020 ist dort ein Bedarf von ca. 80 neuen Wohneinheiten vorgesehen, der alleine durch das Gebiet "Dümptener Heide" zur Hälfte abgedeckt ist. Alle Prognosen gehen von deutlich sinkenden Bevölkerungszahlen im Ruhgebiet aus.

Der Wegfall der Grünfläche als wichtiger Durchlüftungsfläche im Stadtbereich ist die falsche Antwort auf die Herausforderungen des Klimawandels und widerspricht den Empfehlungen von Wissenschaftlern für Ballungsgebiete (vgl. Handbuch Stadtklima des NRW-Umweltministeriums). In diesem Zusammenhang ist auch die weitere Flächenversiegelung durch den Bebauungsplan zu betrachten, welche zur Vergrößerung der Probleme bei der Niederschlagswasserentsorgung in der Nachbarschaft führen wird.

Sowohl im alten Flächennutzungsplan (FNP) als auch im STEK 2020 der Stadt Oberhausen ist das Planungsgelände als Grünfläche ausgewiesen. Durch die gemeinsame Verabschiedung eines regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) von sechs Ruhrgebietsstädten im Frühjahr 2010 ergibt sich eine veränderte Planungssituation, die aber in keinster Weise die Umwandlung der Grünfläche in Bauland rechtfertigt. Der Verzicht auf die Ausweisung der Grünfläche im RFNP liegt einzig an der Darstellungsschwelle von 5 ha des RFNP. Daher werden kleinere Flächen (also auch die Planungsfläche) den umliegenden Flächen zugeschlagen (die im konkreten Fall als Wohngebiet ausgewiesen sind). Im RFNP ist explizit erwähnt, dass der Darstellungsverzicht für solche Flächen keine planerische Absicht zur Nutzungsänderung nach sich zieht, es sei denn, dass diese Flächen im Umweltbericht des RFNP aufgeführt würden. Dies ist für besagte Grünfläche aber nicht der Fall.

Die Vernichtung von Grünflächen ist nicht mit dem Motto der Parkstadt Oberhausen in Einklang zu bringen, welches sowohl als Leitbild als auch als Werbeträger für die Stadt Oberhausen verwendet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um eine Fläche die in Vergangenheit bereits bebaut war und mit dem Gartenbaubetrieb Theile eine gewerbliche Nutzung aufwies. Es handelt sich also nicht um eine Freifläche, die aufgegeben und erstmalig einer Bebauung zugeführt wird. Des Weiteren soll auf dieser Fläche eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgenommen werden, wodurch wertvollere Flächen im Außenbereich geschont werden können. Hiermit verbunden ist das Potenzial, vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu nutzen und zu stärken, was sich positiv auf den Stadtteil auswirkt.

Die Abwägung und Entscheidung für eine Bebauung der Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes Theile ist aber auch deswegen gefallen, weil die Verfügbarkeit der Fläche gegeben ist. Aufgrund seiner Lage ist das Quartier, wie zuvor beschrieben, für eine behutsame Nachverdichtung, entsprechend der Leitlinien des STEK 2020, geeignet. Im Konkreten handelt es sich um eine in das Stadtgefüge integrierte und an das Umfeld angebundene Fläche.

Die Entwicklung der Fläche ist auch aufgrund der Ergebnisse der überarbeiteten Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 gerechtfertigt, da im Stadtgebiet von Oberhausen weiterhin ein hoher Bedarf an Einfamilienhäuser bestehen wird und die Neubauquote gerade im Stadtbezirk Alt-Oberhausen gering ist.

Das angesprochene Stadtentwicklungskonzept ist vom Rat der Stadt Oberhausen im Jahre 2008 verabschiedet worden.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes kommt die Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 zu dem Ergebnis, dass auch weiterhin ein Neubaubedarf besteht. Für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen ergibt sich nach den Ergebnissen der Studie eine Zielgröße für den Wohnungsneubau von 600 Wohnungen im Zeitraum 2011-2015. Im Vergleich der Potenziale an neuen Wohnbauflächen mit der Zielgröße für den künftigen Neubau liegt für den Zeitraum 2011 – 2015 vor allem für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen ein deutliches Defizit an verfügbaren Potenzialen vor. Obwohl das Verhältnis Neubaubedarf/Potenzialflächen z. B. für den Stadtbezirk Sterkrade positiv ist, soll eine Verlagerung des Neubaus auf einen anderen Stadtbezirk vermieden werden, damit eine ausgewogene räumliche Entwicklung und Auslastung der bestehenden Infrastruktur gewährleistet wird.

Aus diesen Rahmenbedingungen leiten sich Leitlinien ab, die für das Thema „Wohnen“ eine den Freiraum schonende Siedlungsentwicklung und vor allem eine Wiedernutzung von Brachflächen in Zusammenhang mit der behutsamen Nachentwicklung von Innenbereichen bedeuten.

Dem im STEK 2020 und in der überarbeiteten Wohnungsmarkt Studie ermittelten Bedarf kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Im Steckbrief zum Stadtteil aus dem STEK 2020 wird als Schwäche formuliert, dass der Stadtteil zukünftig einen hohen Altersdurchschnitt seiner Einwohner aufweisen wird. Durch die Umsetzung der Planung kann dieser Problematik entgegengewirkt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme dar, die dem Ziel des STEK 2020 zur Schaffung von attraktiven Angeboten für innerstädtisches Wohnen entspricht. Die Wohnungsbauentwicklung stellt einen Anreiz für den Zuzug von jungen Familien dar, die wiederum dadurch zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und des Stadtteils beitragen.

In dem vorliegenden Fall wird ein im STEK als Grünfläche dargestellter Bereich einer Bebauung zugeführt. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, welches eingezäunt und mit Toren verschlossen ist. Die Nutzbarkeit der Fläche für die Öffentlichkeit ist daher nicht gegeben und nur ohne rechtliche Grundlage möglich. Demgegenüber wird mit der Umsetzung der Planung in dem Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche geschaffen, die für jedermann zugänglich ist.

Mit der Überplanung der jetzt brach liegenden Fläche wird die Bebauung des größten Teils der Freifläche ermöglicht, jedoch handelt es sich um eine Freifläche mit einer eher geringen ökologischen Wertigkeit.

Auch unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt der Freifläche im Planungsgebiet eine lediglich geringe Bedeutung zu, da sie isoliert innerhalb des Siedlungsraumes liegt und zu der im STEK 2020 genannten westlich verlaufenden Verbundachse oder sonstigen Freiflächen keine Verbindung aufweist.

Das Plangebiet wird in der Stadtklimaanalyse (Klimaanalyse der Stadt Oberhausen, RVR, 2003) großräumig dem Klimatop Stadtklima zugeordnet, der eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockbebauung und enge Straßen aufweist. Das Plangebiet verfügt kleinräumig betrachtet, aufgrund der derzeit bestehenden Freifläche, über ein klimatisches Ausgleichspotenzial im Hinblick auf die Produktion von Frischluft.

Dagegen ist eine Ausfilterung von Schadstoffen wegen des Mangels an Bäumen und Sträuchern auf der Fläche als gering zu bewerten. Des Weiteren fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an benachbarte, klimatisch wirksame Flächen und aufgrund der Topographie an Bedeutung als Luftleitbahn.

Mit der Umsetzung der Planung geht der Verlust der Freifläche einher und wird kleinräumig zu einer klimatischen Ungunstwirkung aufgrund einer erhöhten Erwärmung der versiegelten Oberflächen und einer Minderung der Durchlüftung des Bereichs führen. Diese klimatisch negativen Wirkungen werden durch die Durchgrünung des geplanten Wohngebiets mit Hausgärten, einer Öffentlichen Grünfläche, begrünten Parkplätzen und begrünter Carportanlagen partiell gemindert.

Insgesamt werden sich aufgrund des Erhalts der vorhandenen großflächigen Hausgärten und der Minderung der Beeinträchtigungen aufgrund einer Durchgrünung der weitgehend autofreien Neubebauung die stadtklimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht erheblich verschlechtern. Relevante Auswirkungen auf das stadtklimatische Wirkungsgefüge sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller Belange wird der notwendigen Wohnungsbauentwicklung in diesem Stadtraum Vorrang vor dem Erhalt der Freifläche eingeräumt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt, bilanziert und ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt zum Teil direkt im Plangebiet. Darüber hinaus notwendig werdender Ausgleich wird räumlich noch abgestimmt.

Hinsichtlich der Entwässerung der Fläche ist die komplette Kanalisation in der Straßburger Straße erneuert worden. Hierbei ist das Vorhaben mit seinem zukünftig anfallenden Abwässern bereits bei der Dimensionierung berücksichtigt. Von daher wird sich die Entwässerungssituation im weiteren Umfeld des Plangebiets nach Fertigstellung der Maßnahme nicht verschlechtern.

Dass sich im STEK 2020 Veränderungen in den Aussagen zu bestimmten Flächen ergeben können, schließt das STEK 2020 nicht aus. Für diesen Fall ist als Instrument das Monitoring eingerichtet worden. Im STEK 2020 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, das STEK 2020 als ein dynamisches Instrument zu verstehen. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

Bedingt durch die zeitliche Nähe der Erstellung der Planwerke RFNP und STEK 2020 ist ein intensiver Austausch der Planinhalte erfolgt. Die für den Regionalen Flächennutzungsplan relevanten Ergebnisse des STEK 2020 sind in den Oberhausener Anteil des RFNP eingeflossen. Zwischen dem STEK 2020 und dem RFNP besteht eine starke Wechselbeziehung, da das STEK 2020 einerseits als Grundlage bei der Erarbeitung des RFNP genutzt wurde und andererseits die Ziele des RFNP für das Oberhausener Stadtgebiet konkretisiert. Von daher sind die Inhalte beider Planwerke für die Konkretisierung einer Planung auf bauleitplanerischer Ebene von Belang und zu berücksichtigen.

Die Verkehrsprobleme, hervorgerufen durch die Möbelstadt Rück, sind bekannt, stehen jedoch nicht im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben. Zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Demnach weist die Straßburger Straße derzeit eine Belastung von ca. 6.000 – 7.000 Fahrzeuge pro Tag auf. Durch die Wohnungsbauentwicklung ist eine Steigerung von zusätzlich 160 Fahrten zu erwarten. Diese Zunahme ist als verträglich zu bewerten. Keiner der angrenzenden Knotenpunkte wird durch die geringe Zunahme die Kapazitätsgrenze erreichen.

Insgesamt gesehen ist daher von einer verträglichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen auszugehen.

Derzeit wird in der Straßburger Straße das Kanalnetz erneuert. Hinsichtlich der vorher bestehenden Parkplatzsituation ist nach Abschluss der Straßenbauarbeiten von einer geordneten Parkplatzsituation auszugehen. Aufgrund von Zählungen waren vor Beginn der Arbeiten ca. 100 Parkplätze vorhanden. Diese werden nach Abschluss der Maßnahme wieder hergestellt sein. Ein Parken im Kreuzungsbereich wird jedoch nicht mehr möglich sein. Insgesamt gesehen erfolgt eine Verbesserung der Sicht in den Kreuzungsbereichen, wodurch sich die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht.

Zu IV. B. 3. Frau Petra Rillinger
Seilerstraße 34
46047 Oberhausen

Bei einer Bebauung wird die ohnehin schon problematische Park- und Verkehrssituation auf der Straßburger- / Seilerstraße noch wesentlich erschwert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine Belastung auf die bestehende Parkplatzsituation in den anliegenden Straßen entstehen wird. Entsprechend dem gängigen Schlüssel der Stadt Oberhausen sind für jede geplante Hauseinheit eine Garage bzw. Carport und eine davor gelagerte Abstellmöglichkeit vorgesehen. Für Besucherverkehr sind elf Parkplätze im Eingangsbereich an der Straßburger Straße geplant. Mit dieser Anzahl ist von einem ausreichendem Stellplatz- und Parkplatzangebot auszugehen.

Derzeit wird in der Straßburger Straße das Kanalnetz erneuert. Hinsichtlich der vorher bestehenden Parkplatzsituation ist nach Abschluss der Straßenbauarbeiten von einer geordneten Parksituation auszugehen. Aufgrund von Zählungen waren vor Beginn der Arbeiten ca. 100 Parkplätze vorhanden. Diese werden nach Abschluss der Maßnahme wieder hergestellt sein. Ein Parken im Kreuzungsbereich wird jedoch nicht mehr möglich sein. Insgesamt gesehen erfolgt eine Verbesserung der Sicht in den Kreuzungsbereichen wodurch sich die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht.

Derzeit weist die Straßburger Straße eine Belastung von ca. 6.000 – 7.000 Fahrzeuge pro Tag auf. Durch die Wohnungsbauentwicklung ist eine Steigerung von zusätzlich 160 Fahrten zu erwarten. Diese Zunahme ist als verträglich zu werten. Keiner der angrenzenden Knotenpunkte wird durch die geringe Zunahme die Kapazitätsgrenze erreichen.

Insgesamt gesehen ist daher von einer verträglichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen auszugehen.

Zu IV. B. 4 Herr Christoph Rotthäuser
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

Die Grünfläche soll erhalten bleiben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 widerspricht dem Stadtentwicklungskonzept und den aktuellen Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung.

Im Stadtentwicklungskonzept 2020 (STEK 2020) wird für den Sozialraum Oberhausen-Ost ein unterdurchschnittlicher Grünflächenanteil festgestellt (S. 201). Folgerichtig werden dort als Ziele für diesen Sozialraum der Erhalt und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastungen formuliert. Der VBB Nr. 24 steht zu diesen Zielen in direktem Widerspruch. Scheinbar wird das gemeinsam mit den Bürgern erarbeitete STEK 2020 vom Fachbereich Stadtplanung nicht ernst genommen, wenn solche Bebauungspläne entwickelt werden.

Außerdem scheint der Fachbereich auch die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung hinsichtlich der Klimaveränderung bei der Aufstellung des VBB Nr. 24 zu ignorieren. Das Handbuch Stadtklima des NRW Umweltministeriums beschreibt als zielführende städtebauliche Maßnahmen u.a. Freiflächen zu erhalten und zu schaffen, Flächen zu entsiegeln (Maßnahme H5) und Parkanlagen zu erhalten, zu schaffen und umzugestalten (Maßnahme H6). Die Dynaklim Studien, in denen die Stadt Oberhausen als Modellstadt einbezogen ist, zeigen eindeutig die positiven Effekte von Grünflächen in den städtischen Wärmeinseln. Als eine besonders ausgeprägte Wärmeinsel wird das Schladviertel z.B. in der Dynaklim Veröffentlichung A 4 .3.2 (Ab b .2) ausgewiesen. In der gleichen Veröffentlichung (und auch in Dynaklim Publikation Nr. 25) wird ausdrücklich die Anlage von Parkanlagen und Grünflächen empfohlen. Im Gegensatz dazu will die Verwaltung mit dem VBB Nr. 24 eine Grünfläche für immer zerstören.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt IV. B. 2.

Zu IV. B. 5 Herr Marc Ulrichskötter
Straßburger Straße 72
46047 Oberhausen

Im Workshop und bei der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen alle Argumente angesprochen.

Die Bewohner des Hauses Straßburger Straße 72 sind gegen den VBB Nr. 24, da sowohl das STEK 2020 als auch alle anderen vorgebrachten Argumente dagegen sprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt IV. B. 2.

Zu IV. B. 6 Herr Heribert Briel
Seilerstraße 67
46047 Oberhausen

Die Familie des Verfassers der Eingabe wohnt seit Generationen in dem Einfamilienwohnhaus Seilerstraße 67. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Verfahrensgebiet an. Von den hier künftig vorgesehenen Bebauungen ist er daher unmittelbar betroffen.

Es bestand Gelegenheit den Entwurf des Vorhabenträgers einzusehen. Hiernach sollen nicht nur zwei zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser an sein eingeschossiges Haus angebaut werden können, sondern dahinter zwei weitere zweigeschossige Häuser in einer Grundstückstiefe, wo benachbart und auch auf seinem Grundstück nur Gärten vorhanden sind. Zusätzlich sind auch rückwärtig seines Grundstückes weitere zweigeschossige Wohngebäude lediglich mit Mindestabstand geplant.

Mit der vorliegenden Planung kann sich der Verfasser der Eingabe daher nicht einverstanden zeigen.

Es sollte überlegt werden, das Grundstück Seilerstraße 65 bis zu den rückwärtigen Grenzen der Nachbargrundstücke aus dem Verfahren herauszunehmen. Der Grundstückseigentümer könnte dann so bauen, wie es sich in die benachbarte Wohnbebauung einfügen würde. Damit wäre er nicht schlechter gestellt.

Im Übrigen muss der zu Lasten der vorhandenen Wohnhausgrundstücke vorgesehenen Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt werden. Unter der Verdichtung durch Rück haben diese ohnehin gelitten.

Um Information über die nächsten Planungsschritte wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der vorgestellten Planung ist es nicht beabsichtigt im Bereich des Hauses Seilerstraße 67 eine neue Wohnbebauung an das bestehende Haus anzubauen. Vielmehr öffnet sich benachbart an das Grundstück Seilerstraße Haus Nr. 67 eine öffentliche Parkanlage, die in das Plangebiet führt und an der Quartiersmitte endet.

Insgesamt handelt es sich bei der Planung um eine behutsame bauliche Ergänzung im Blockinnenbereich. Sämtliche bestehenden Grundstückssituationen werden berücksichtigt und bleiben erhalten. Bis auf die Grundstücksflächen der ehemaligen Gärtnerei Theile werden keine sonstigen privaten Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Von daher ist die Errichtung weiterer geplanter Hausgruppen in ausreichender Entfernung zu dem o. g. Grundstück bzw. Gebäude vorgesehen.

Insgesamt wird mit der vorgesehenen Planung eine in bauordnungsrechtlichem Sinne und auch im nachbarschaftlichen Sinne verträgliche bauliche Ergänzung vorgenommen.

Zu IV. B. 7 Herr Burkhard Gutleben
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgeranhörung am 13.09.2012 wurde der Vorbehalt des Verfassers der Eingabe, dass die klimatische Situation im Verlauf der Straßburger Straße, die durch das Entfernen nahezu aller Bäume im Zuge des Ausbaus der Straße bereits verschlechtert wurde, durch die Bebauung der verbliebenen Grünfläche weiter beeinträchtigt wird, unter anderem mit der Bemerkung entkräftet, dass die Zahl der Bäume sich nicht verringern werde. Nach Studium der im Internet zugänglichen Pläne zum Ausbau der Straße, die zu beseitigende Bäume mit einem roten X und neu zu pflanzende mit einer grünen Silhouette kennzeichnen, kommt er zu dem Ergebnis, dass im Bereich des ersten Bauabschnitts zwischen Diecker- und Lohstraße 26 Bäume entfernt wurden und nur eine Neupflanzung von 9 Bäumen vorgesehen ist. Über die Hälfte des stadtklimatisch wichtigen Baumbestands wird also nicht ersetzt - und selbst wenn es andernorts zu Ausgleichspflanzungen kommt, hilft das den betroffenen Anwohnern - vor allem im Umfeld des geplanten Bauvorhabens zwischen Seiler- und Walter-Flex-Straße - wenig. Daher hält der Verfasser seine im Rahmen der Bürgerversammlung geäußerten ökologisch-klimatisch begründeten Bedenken gegen die Bebauung des ehemaligen Theile-Geländes weiterhin aufrecht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich zwischen Dieckerstraße und Lohstraße sind im Zuge der Umbaumaßnahme der Straßburger Straße 16 Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Damit werden dort etwa 10 Bäume weniger als vor der Umbaumaßnahme vorgesehen. Durch die gewählten Standorte der neuen Bäume kann aber der ursprüngliche Alleecharakter im Bereich der Straßburger Straße wiederhergestellt werden.

Die Minderung der Anzahl der Bäume ist vor allem auf die unterschiedlichen Ansprüche an den vorhandenen Raum zurückzuführen. Zum einen soll der ökologische Nutzen, der mit den Baumpflanzungen verbunden ist, aufrecht erhalten werden. So dienen die Bäume als Schattenspender und tragen zur Neuproduktion von Sauerstoff bei. Zum anderen soll bei den geplanten Standorten den ökologischen Anforderungen der Bäume besser Rechnung getragen werden. So werden die geplanten Bäume in ein etwa 6 m² großes Pflanzbeet gepflanzt, was langfristig zu einer besseren Qualität der Baumpflanzungen beitragen wird. Im Gegensatz dazu waren die Bäume im bisherigen Zustand wenig standortgerecht beinahe vollständig von versiegelter Fläche umschlossen.

Darüber hinaus musste bei der Planung der Baumstandorte auch dem Fakt Rechnung getragen werden, dass die gleiche Anzahl an Parkplätzen wie vor der Umbaumaßnahme wiederhergestellt werden soll. In Verbindung mit dem durch die Baumscheiben bedingten erhöhten Platzbedarf für den Einzelbaum lässt sich im vorhandenen Raumangebot unter der Berücksichtigung der beschriebenen ökologischen Komponente und der Wiederherstellung der Parkplätze keine größere Anzahl an Bäumen vorsehen.

Grundsätzlich ist die Erneuerung des Kanalnetzes mit der damit verbundenen Neugestaltung des Straßenraumes aber als eigenständige Baumaßnahme zu sehen, die nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - steht. Daher sind die hierzu geäußerten Bedenken nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Mit der Umsetzung der Planung geht der Verlust von Freiflächen einher. Hierbei ist mit kleinräumigen auf das Plangebiet begrenzten klimatischen Beeinträchtigung zu rechnen. Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche sind nicht zu erwarten.

Zu IV. B. 8 Frau Ines Koene
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

Die Verfasserin der Eingabe spricht sich gegen den Bebauungsplan VBB Nr. 24 - Seilerstraße/ Straßburger Straße - und für den Erhalt der Grünfläche aus. In diesem Quartier ergibt sich bereits eine erhebliche, weit über die normale Frequentierung hinausgehende Verkehrs- und Lärmbelästigung durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr der Möbelstadt Rück. Dies findet in einem Wohnumfeld statt, welches für einen solchen Verkehr nicht ausgelegt war und ist. Weiterer Autoverkehr, so wie die jetzt wesentlich enger gestaltete neue Verkehrsführung, die abgeholzte Allee, die nicht wieder vollumfänglich aufgeforstet wird und die zukünftig reduzierten Stellplätze, werden die Wohn- und Lebenssituation und Qualität dauerhaft negativ beeinflussen und verändern. Anstatt dieses Quartier aufzuwerten, erfahren die bisherigen Anwohner mit einer stattfindenden Bebauung eine Verschlechterung der allgemeinen Lebens- und Wohnsituation. Die Ruhe- und Klimaoase im Viertel ist ein Ausgleich einer sich immer mehr verschärfenden Verkehrs- und Lärmbelästigung durch die Möbelstadt Rück, die ihr Domizil in einem reinen Wohngebiet hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsprobleme, hervorgerufen durch die Möbelstadt Rück sind bekannt, jedoch stehen diese nicht im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Verkehrsgutachten weist für die Straßburger Straße derzeit eine Belastung von ca. 6.000 – 7.000 Fahrzeuge pro Tag aus. Durch die Wohnungsbauentwicklung ist eine Steigerung von zusätzlich 160 Fahrten zu erwarten. Diese Zunahme ist als verträglich zu werten. Keiner der angrenzenden Knotenpunkte wird durch die geringe Zunahme die Kapazitätsgrenze erreichen.

Insgesamt gesehen ist daher von einer verträglichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen durch die Umsetzung des Vorhabens auszugehen.

Grundsätzlich ist die Erneuerung des Kanalnetzes mit der damit verbundenen Neugestaltung des Straßenraumes als eigenständige Baumaßnahme zu sehen, die nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht. Daher sind die hierzu geäußerten Bedenken nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Wie bereits in der Stellungnahme zu IV. B. 7 erläutert, werden mit der Umbaumaßnahme an der Straßburger Straße größtenteils positive Auswirkungen verbunden sein. Durch die Herstellung geordneter Parkplätze wird sich die Verkehrssicherheit erhöhen, die Anlage von Pflanzbeeten für die Bäume führt zwar zu einer Verringerung der Quantität, aber zu einer nachhaltigen Erhöhung der Qualität der Bäume. Des Weiteren profitieren von der Kanalsanierung alle im Quartier lebenden Anwohnerinnen und Anwohner.

Zu IV. B. 9 Herr Andre Pazuk
Hausbergstraße 27
46047 Oberhausen

Die Fläche eignet sich zum Bau einer kleinen Siedlung. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird das Viertel aufgewertet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;

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

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

- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße -.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auf den Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 28 Wohnbaugrundstücken im Einzeleigentum geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden von dem Vorhabenträger der Planung erstellt und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Oberhausen übergeben.

Zur Regelung der Umsetzung der Planinhalte wird zwischen dem Vorhabenträger der Planung und der Stadt Oberhausen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Anlagen

Anlage 1: Begründung inkl. Umweltbericht zum Entwurf des VBB 24

Anlage 2: Skizze zum VBB 24

Anlage 3: Kopien der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie der Bürger

Anlage 4: Kopie der Niederschrift der öffentlichen Anhörung am 13.09.2012

Die umfangreichen Anlagen 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.