Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2679-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
03.07.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
09.07.2013	Planungsausschuss	V		
15.07.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
- Seilerstraße / Straßburger Straße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen
sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung:

   a) die Stellungnahmen zu III.1.A.2 und III.1.B.9 sowie zu III.2.A.1 und III.2.B.57 zur Kenntnis zu nehmen.

   b) die Stellungnahmen zu III.1.A.1 sowie das Ergebnis der Bürgerversammlung zu III.1.B.1 und die Stellungnahmen zu III.2.B.54 – III.2.B.56 teilweise stattzugeben.

   c) die Stellungnahmen zu III.1.A.3 und III.1.B.2 – III.1.B.8 sowie zu III.2.B.1 – III.2.B.53 zurückzuweisen.

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

2. Der Rat der Stadt beschließt außerdem

   a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - in der Fassung vom 13.11.2012 als Satzung;

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen In Vertretung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek **Datum 19.06.2013**	**Motschull** **Datum 20.06.2013**	**Tsalastras** **Datum 20.06.2013**	**Wehling** **Datum 21.06.2013**

* 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)		

b) die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 19.06.2013 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 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 Artikel 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV.NRW.2009, S. 950)**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2679-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - vom 17.12.2012 (Drucksache Nr. B/15/2407-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrs- und Grünflächen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt und kostenfrei an die Stadt übertragen werden. Entsprechende Vereinbarungen sind in den abschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Nach Übernahme der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten. Die Höhe der jährlichen Unterhaltungskosten für die Öffentliche Verkehrsfläche beträgt 1.600,-- € und für die Öffentliche Grünfläche 5.600,-- €.

Hierbei handelt es sich um vorläufige Kostenabschätzungen, die erst bei Verwirklichung der Maßnahmen konkret benannt werden können.

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

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.

II. Planungsanlass und -ziele

Das ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei Theile in Alt-Oberhausen liegt seit einigen Jahren brach. Zunächst sollte diese Fläche als Erweiterung der Verkaufsfläche der Möbelstadt Rück dienen, das direkt an der Seilerstraße angesiedelt ist. Die Fa. Möbelstadt Rück ist jedoch von diesem Vorhaben zurückgetreten. Da eine gewerbliche Nachnutzung auf dieser Fläche nicht mehr angestrebt wird, sollen für das Plangebiet nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Hierzu liegt der Einleitungsbeschluss des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vor.

Bei dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 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 wird entsprechend den Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) auf dieser Fläche eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgenommen, 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 geeignet. Im Konkreten handelt es sich um eine in das Stadtgefüge integrierte und an das Umfeld angebundene Fläche.

Die überarbeitete Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass für den Sozialraum Oberhausen-Ost, in dem das Plangebiet liegt, weiterhin ein Bedarf an neuer Wohnbebauung 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 ergeben sich Leitlinien, die für den Schwerpunkt Wohnen auf eine den Freiraum schonenden Siedlungsentwicklung und vor allem auf die Wiedernutzung von Brachflächen und die behutsame Nachentwicklung von Innenbereichen abzielen.

Dem im STEK und in der überarbeiteten Wohnungsmarkt - Studie ermittelten Bedarf kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. So stellt die Planung eine Maßnahme dar, die dem Ziel des STEK 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.

Die Entwicklung der Theile-Fläche ist daher zur Deckung des ermittelten Bedarfs notwendig. Darüber hinaus stellt die Theile-Fläche eines der wenigen verfügbaren Wohnbaulandpotenziale in Oberhausen–Ost dar. Der geplante Neubau von Reihenhäusern zielt dabei vor allem auf die Befriedigung des Ergänzungsbedarfs sowie das Halten ansässiger und die Gewinnung aus-wärtiger Haushalte.

Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da auf diese Weise die umgebende Wohnbebauung entlang der Straßburger Straße, der Seilerstraße, der Lohstraße und der Barbarastraße ergänzt werden kann. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe des Hauptzentrums Alt-Oberhausen sowie des Nahver-sorgungszentrums Marienkirche, so dass die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, Schule, Kindergarten) im Umfeld des Plangebiets vorhanden ist und genutzt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

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

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der beigefügten Entscheidungsbegründung (Anlage 2) zu entnehmen.

III. Beteiligungsverfahren

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Beteiligung der Behörden

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.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden bzw. 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!
Ansprechpartner
Ines Köhne
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

Christoph Rotthäuser
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

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

2. Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 21.12.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 einschließlich hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 mit Begründung (einschl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen von:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach101663
45466 Mülheim an der Ruhr

B. Private

1. **Petra Marx**
   Grenzstraße 185 a
   46045 Oberhausen

2. **Ute Bock**
   Freiherr- vom -Stein Straße 55
   46045 Oberhausen

3. **Jürgen Dittmeyer**
   Bonmannstraße 30
   46049 Oberhausen

4. **Yusuuf Karacelik**
   Priestershof 57
   46047 Oberhausen

5. **Thomas Haller**
   Heroldstraße 19
   46119 Oberhausen

6. **Jörg Pusch**
   Alsenstraße 9
   46049 Oberhausen

7. **Michael Hake**
   Bonmannstraße 30
   46049 Oberhausen

8. **David Driever**
   Kleine Eichelkampstraße 4
   46145 Oberhausen

9. **Raci Helvali**
   Wilhelmshavener Straße 44
   46045 Oberhausen

10. **Hartmut Imlau**
    Bermensfeld 24
    46047 Oberhausen

11. **Ingrid Diepenbrock**
    Waisenhausstrße 42
    46119 Oberhausen

12. **Jens Carstensen**
    Forststraße 113
    46117 Oberhausen

13. **Denis Kun**
    Gustavstraße 108

46049 Oberhausen

14. **Sevim Kun**
Gustavstraße 108
46049 Oberhausen

15. **Ramin Rene Sarafi**
Düppelstraße 26 – 28
46045 Oberhausen

16. **Arnold Prystaw**
Seilerstraße 133
46047 Oberhausen

17. **Karin Prystaw**
Seilerstraße 133
46047 Oberhausen

18. **Birgit Prystaw**
Annabergstraße 38
46045 Oberhausen

19. **Eheleute Helge Witting**
Lohstraße 92
46047 Oberhausen

20. **Stefan Lübbert-Heil**
Seilerstraße 53
46047 Oberhausen

21. **Franca Lübbert**
Seilerstraße 53
46047 Oberhausen

22. **Angelika Lübbert**
Seilerstraße 53
46047 Oberhausen

23. **Eheleute Schüssler**
Lohstraße 100
46047 Oberhausen

24. **Bettina Schüssler**
Lohstraße 100
46047 Oberhausen

25. **Eheleute Barz**
Lohstraße 102
46047 Oberhausen

26. **Eheleute Karl Sauer**
Lohstraße 98a

46047 Oberhausen

27. **Ursula Pechner-Gorissen**
Lohstraße 105
46047 Oberhausen

28. **Familie Hermann Terbeck**
Lohstraße 98
46047 Oberhausen

29. **Familie Michael Jehn**
Lohstraße 98a
46047 Oberhausen

30. **Eheleute Wallborn**
Johann-Schäfer-Straße 38
46047 Oberhausen

31. **Familie Wildhagen**
Lohstraße 96
46047 Oberhausen

32. **Helga Witte**
Straßburger Straße 82
46047 Oberhausen

33. **Zekereya Keles**
Straßburger Straße 74
46047 Oberhausen

34. **Burkhard Gutleben**
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

35. **Jürgen Hilz**
Straßburger Straße 112
46047 Oberhausen

36. **Helmut Grasediek**
Straßburger Straße 100
46047 Oberhausen

37. **Jannis Gutleben**
Grevenstraße 34
46045 Oberhausen

38. **Ines und Daniel Köhne**
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

39. **Albert Karschti**
Annabergstraße 39

46045 Oberhausen

40. **Helmut Müller**
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 7
46047 Oberhausen

41. **Manuela Rettweiler**
Seilerstraße 36
46047 Oberhausen

42. **Bernd Zmijewski**
Rolandstraße 144
46047 Oberhausen

43. **Hasan Turgut**
Straßburger Straße 85
46047 Oberhausen

44. **Guido Horn**
Annabergstraße 39
46045 Oberhausen

45. **Andrea Naß**
Seilerstraße 55
46047 Oberhausen

46. **Paul Willershausen**
Straßburger Straße 77
46047 Oberhausen

47. **Eva und Werner Ness**
Goebenstraße 139
46045 Oberhausen

48. **Nicole Rotthäuser**
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

49. **Sabine Grasdiek-Gutleben**
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

50. **Stefan Grasediek**
Hellweg 338
32791 Lage

51. **Christoph Rotthäuser**
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

52. **Jörn-Lukas Gutleben**
Straßburger Straße 102

46047 Oberhausen

53. Udo Sommer
Elsa-Brandström-Straße 108A
46045 Oberhausen

54. Heribert Briel
Seilerstraße 67
46047 Oberhausen

55. Ines Köhne
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

56. Julian Slickers
Rolandstraße 153
46047 Oberhausen

57. Andrea-Cora Walther
Elsa-Brändström-Straße 66
46045 Oberhausen

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage beigefügt.

IV. <u>Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung</u>

Zu III.1.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.

Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser ist gutachterlich geprüft worden. Im Ergebnis wird von einer Versickerung abgeraten, da an allen Kontrollstellen weder in 2 – 2,5 m Tiefe, noch in 5 m Tiefe versickerungsfähige Schichten anstehen.

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

Die privaten Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig befestigt, um den Abfluss weitestgehend zu reduzieren.

Diesem Mischwasserkanal wird auch das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung zugeführt.

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

Zu III.1.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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.1.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 Bezirks-

regierung 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 Deutsche Montan Technologie GmbH 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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, den Stellungnahmen teilweise stattzugeben.

Zu III.1.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.

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 formuliert, dass der Stadtteil zukünftig einen hohen Altersdurchschnitt 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 Plangebiet 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 (Ersatzpflanzung beseitigter Bäume) erfolgt zum Teil direkt im Plangebiet. Darüber hinaus notwendig werdender Ausgleich wird auf einer Teilfläche im Bereich des John-Lennon-Platzes nachgewiesen.

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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.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, aufrechterhalten 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 be-

schriebenen 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 kleinräumiger auf das Plangebiet begrenzter klimatischer Beeinträchtigung zu rechnen. Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche sind nicht zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen

Zu III.2.A.1. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach101663
45466 Mülheim an der Ruhr

Die RWW verweist auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe zu Punkt Zu III.1.A.2.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.2.B.1. Petra Marx
Grenzstraße 185 a
46045 Oberhausen

Zu III.2.B.2. Ute Bock
Freiherr- vom -Stein Straße 55
46045 Oberhausen

Zu III.2.B.3. Jürgen Dittmeyer
Bonmannstraße 30
46049 Oberhausen

Zu III.2.B.4. Yusuuf Karacelik
Priestershof 57
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.5. Thomas Haller
Heroldstraße 19
46119 Oberhausen

Zu III.2.B.6. Jörg Pusch
Alsenstraße 9

46049 Oberhausen

Zu III.2.B.7. Michael Hake
Bonmannstraße 30
46049 Oberhausen

Zu III.2.B.8. David Driever
Kleine Eichelkampstraße 4
46145 Oberhausen

Zu III.2.B.9. Raci Helvali
Wilhelmshavener Straße 44
46045 Oberhausen

Zu III.2.B.10. Hartmut Imlau
Bermensfeld 24
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.11. Ingrid Diepenbrock
Waisenhausstße 42
46119 Oberhausen

Zu III.2.B.12. Jens Carstensen
Forststraße 113
46117 Oberhausen

Zu III.2.B.13. Denis Kun
Gustavstraße 108
46049 Oberhausen

Zu III.2.B.14. Sevim Kun
Gustavstraße 108
46049 Oberhausen

Zu III.2.B.15. Ramin Rene Sarafi
Düppelstraße 26 – 28
46045 Oberhausen

Zu III.2.B.16. Arnold Prystaw
Seilerstraße 133
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.17. Karin Prystaw
Seilerstraße 133
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.18. Birgit Prystaw
Annabergstraße 38
46045 Oberhauseen

Zu III.2.B.19 Eheleute Helge Wittig
Lohstraße 92

46047 Oberhausen

Die Verfasser der Stellungnahmen haben folgende Einwände:

1. Weitere Wohneinheiten führen zu einer Erhöhung des jetzt schon starken Verkehrsaufkommens;

2. Durch die Planung einer weitgehend autofreien Bebauung wird die problematische Parkplatzsituation weiter verschärft;

3. Eine weitere Verdichtung der Bebauung im betroffenen Viertel ist nicht zumutbar;

4. Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben;

5. Die Zerstörung von Grün- und Durchlüftungsflächen verstärkt die lokalen Effekte des Klimawandels;

6. Die Vernichtung von Grünflächen widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen und dem Stadtentwicklungskonzept;

7. Eine Versiegelung der Fläche zieht weitere Probleme im Bereich der Niederschlagswasserableitung nach sich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Punkt 1:

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.

Zu Punkt 2:

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.

Zu Punkt 3:

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.

Aus dem STEK leiten sich hinsichtlich der Schaffung neuer Wohnbauflächen 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.

Zu Punkt 4

Neben der Entwicklung neuer, der Nachfrage entsprechender Wohnbauflächen wird von Seiten der Stadt Oberhausen als kommunale Aufgabe ebenso das Planen im Bestand verfolgt. Die Schwierigkeit bei diesem Thema ist vor allem die Bereitwilligkeit der jeweiligen Eigentümer zur Unterstützung von Maßnahmen im Bestand.

Die Abwägung und Entscheidung für eine Bebauung der Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes Theile ist deswegen gefallen, weil gerade die Verfügbarkeit der Fläche gegeben ist. Aufgrund seiner Lage ist das Quartier für eine Wohnungsbauentwicklung, 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.

Zu Punkt 5

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.
Zu Punkt 6

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 Infrastruktur-einrichtungen zu nutzen und zu stärken, was sich positiv auf den Stadtteil auswirkt.

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.

Zu Punkt 7

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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.20. Stefan Lübbert-Heil
Seilerstraße 53
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.21. Franca Lübbert
Seilerstraße 53
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.22. Angelika Lübbert
Seilerstraße 53
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.23. Eheleute Schüssler
Lohstraße 100
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.24. Bettina Schüssler
Lohstraße 100
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.25. Eheleute Barz
Lohstraße 102
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.26. Eheleute Karl Sauer
Lohstraße 98a
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.27. Ursula Pechner-Gorissen
Lohstraße 105
46047 Oberhausen

Die Verfasser der Stellungnahmen haben folgende Einwände:

1. Durch den Bebauungsplan tritt eine nochmalige Verschlechterung des ruhenden und fließenden Verkehrs ein;

2. Die geplanten Maßnahmen zum Lärmschutz der Anwohner sind mangelhaft und unzureichend;

3. Durch die geplante Bebauung tritt ein nachhaltiger Eingriff in die ökologischen Bedingungen des Gebietes durch die umfangreiche Versiegelung der Grünfläche ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Punkt 1

Zum Thema Verkehr und Parkplatzsituation vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1 + 2.

Zu Punkt 2

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das bestehende bauliche Umfeld ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen Theile-Gelände in Oberhausen, Bericht VL6659-1, November 2012, peutzconsult, Düsseldorf).

Mit dem Gutachten wurden drei immissionsschutzrechtlich zu trennende Fragestellungen untersucht:

- Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005.

- Beurteilung der geplanten inneren Erschließung als Straßenneubau gemäß 16. BImSchV.

- Beurteilung der geplanten Garagen-/Carportanlage als neue Anlage gemäß DIN 18005.

Die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der bestehenden und geplanten Straßen führen entlang der geplanten Baukörper zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV.
Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen gemäß DIN 4109 zulässig sind.

Bei den von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Tag- und Nachtstunden an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten, daher ergibt sich insgesamt für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach 16. BImSchV.

Zu Punkt 3

Zum Thema ökologische Bedingungen und Versiegelung der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 5 + 6.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.28. Familie Hermann Terbeck
Lohstraße 98
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.29. Familie Michael Jehn
Lohstraße 98a
46047 Oberhausen

Es wird eine zusätzliche Verschlechterung der schon jetzt prekären Verkehrssituation in Bezug auf die Parkplätze und die Umweltbelastung durch Abgase befürchtet.

Weiterhin wird das Kleinklima durch die Innenraumbebauung und durch die Flächenversiegelung von ca. 10.000 m² nachhaltig gestört durch die fehlende Versickerung und die gestörte Luftumwälzung

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Versiegelung und Mikroklima vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 5 und 6.

Aufgrund der geringen Zunahme an Verkehr wird sich die Abgassituation in dem Gebiet ebenfalls so gut wie gar nicht spürbar erhöhen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.30. Eheleute Wallborn
Johann-Schäfer-Straße 38
46047 Oberhausen

Zu III.2.B.31. Familie Wildhagen
Lohstraße 96
46047 Oberhausen

Die Vernichtung einer weiteren Grünfläche zieht zwangsläufig eine lokale Verschlechterung des Kleinklimas nach sich bezüglich Versickerung und mangelhafter Luftumwälzung.
Dieser Effekt wird durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen Steigerung des Abgaswertes (u. a. durch Parkplatzsuchverkehr) noch gesteigert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Parkplatzsituation und Verschlechterung Kleinklima vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2, 5.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.32. Helga Witte
Straßburger Straße 82
46047 Oberhausen

Frau Witte befürchtet, dass sich durch die zusätzliche Bebauung und damit die Versiegelung der Grünfläche das Klima im Wohnviertel spürbar verschlechtert. Die wegfallende Durchlüftung verstärkt diesen Effekt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Kleinklima / Klimawandel vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 5.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.33. Zekereya Keles
Straßburger Straße 74
46047 Oberhausen

Es wird befürchtet, dass sich durch die zusätzliche Bebauung und damit die Versiegelung der Grünfläche das Klima im Wohnviertel spürbar verschlechtert.

Mit der Umsetzung der Maßnahme fällt der Ruhebereich im Blockinneren weg. Besonders betroffen sind die Anwohner an der Straßburger Straße, wo rückwärtig der Garagenhof, die Müllstandorte und die Erschließung geplant sind. Verstärkt wird die Verschlechterung durch die Zunahme der Verkehrslast.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Klimawandel / Kleinklima vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 5.

Hinsichtlich des Ruhebereichs im Blockinneren ist festzuhalten, dass bei den von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Tag- und Nachtstunden an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten, daher ergibt sich insgesamt für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach 16. BImSchV.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.34. Burkhard Gutleben
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 wird eine Verschlechterung der Lebensbedingungen befürchtet.

Nach der Belastung durch Baustellenverkehr wegen der Kanalsanierung in der Straßburger Straße folgt dann eine weitere jahrelange Belastung durch Baustellenverkehr zur Erschließung des Plangebietes und durch den Individualverkehr der späteren Bewohner. Wegen erhöhten

Verkehrsaufkommen und der Verschlechterung der Parkplatzsituation werden die jetzigen Anwohner schlechter gestellt.

Des Weiteren wirkt sich die Planung aufgrund der Versiegelung der Grünfläche nachteilig auf die stadtklimatischen Bedingungen aus. Dieses steht im Widerspruch zu den formulierten Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Das Umweltgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt ebenfalls zu der Aussage, dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen mit der Maßnahme verbunden sind, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Es wird die Zurückstellung des Verfahrens gefordert, da die Stadt nicht ihrer Fürsorgepflicht allen Einwohnern gerecht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Parkplatzsituation und Klimawandel / Mikroklima vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2 und 5.

Es ist als besondere Ausnahmesituation zu werten, dass nach den Bauarbeiten am Kanalnetz in der Straßburger Straße weitere Bauarbeiten für die Erschließung des Wohngebietes und die Herstellung der Gebäude folgen werden. Diese werden jedoch zeitlich so kurz wie möglich gehalten, da eine rasche Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger angestrebt wird. Die Wiederherstellung der Straßburger Straße erfolgt derart, dass sie den Baustellenverkehr aufnehmen kann.

Hinsichtlich der Belastung ist für die am Plangebiet wohnenden Menschen durch die autofreie Siedlung eine geringere Belastung zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Stadt Oberhausen „Straßburger Straße/Seilerstraße“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekten Jürgensmann Landers GbR, Duisburg, November 2012) ermittelt und der hierfür erforderiche Ausgleich bilanziert worden. Es ist beabsichtigt, dass der Ausgleich (Ersatzpflanzung beseitigter Bäume) zum Teil direkt im Plangebiet erfolgt.

Für den darüber hinaus notwendig werdenden Ausgleich ist eine geeignete Fläche am John-Lennon-Platz ausgewählt worden. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger festgelegt worden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.35. Jürgen Hilz
Straßburger Straße 112
46047 Oberhausen

Herr Hilz befürchtet, dass sich durch die Neubebauung das jetzt schon starke Verkehrsaufkommen erhöht und die Luftbelastung zunimmt.

Außerdem erwartet er durch die zusätzliche Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung Auswirkungen auf das Kleinklima durch fehlende Versickerung und gestörte Luftumwälzung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Mikroklima / Klimawandel und Entwässerung vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 5 und 7.

Aufgrund der geringen Zunahme an Verkehr wird sich die Abgassituation in dem Gebiet ebenfalls so gut wie gar nicht spürbar erhöhen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.36. Helmut Grasediek
Straßburger Straße 100
46047 Oberhausen

Nach der Belastung durch Baustellenverkehr wegen der Kanalsanierung in der Straßburger Straße folgt dann eine weitere jahrelange Belastung durch Baustellenverkehr zur Erschließung des Plangebietes und durch den Individualverkehr der späteren Bewohner.

Mit der Bebauung verliert der Blockinnenbereich seinen Erholungswert und eine Einschränkung der Ausblickmöglichkeiten für die Mieter in den oberen Geschossen. Dieses führt zu einer Wertminderung der Immobilie von Herrn Grasdieck.

Des Weiteren ist mit der Umsetzung der Maßnahme eine Verschlechterung des Stadtklimas verbunden und es wird eine Zunahme des Verkehrs und der Parkplatznot befürchtet, auch wenn die gutachterlichen Aussagen eine andere Entwicklung prognostizieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Parkplatzsituation und Mikroklima / Klimawandel vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2 und 5.

Es ist als besondere Ausnahmesituation zu werten, dass nach den Bauarbeiten am Kanalnetz in der Straßburger Straße weitere Bauarbeiten für die Erschließung des Wohngebietes und die Herstellung der Gebäude folgen werden. Diese werden jedoch zeitlich so kurz wie möglich gehalten, da eine rasche Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger angestrebt wird. Die Wiederherstellung der Straßburger Straße erfolgt derart, dass sie den Baustellenverkehr aufnehmen kann.

Mit der Errichtung der Gebäude im Blockinneren wird die rückwärtige Ausblickmöglichkeit eingeschränkt. Allerdings erfolgte die bauliche Ergänzung derart, dass die Einschränkungen bauordnungsrechtlich zulässig sind und das Einfügen neuer Bebauung so vorgenommen wurde, dass möglichst Gartenflächen an bestehende Gartenflächen oder nur die Giebelseiten der neuen Gebäude an die Bestandsgrundstücke annähern. Weiterhin ist anzumerken, dass bei der bestehenden Bebauung mit deren sehr tiefen Grundstücken (im Mittel fast 40 Meter) ein ausreichender Abstand zu der neuen Bebauung eingehalten wird, der nicht zu einer möglichen Einschränkung der Besonnung führt und in einer solchen städtischen Lage einen Ausblick gewährleistet, der nicht direkt auf eine neue Fassade trifft.
Gerade das Grundstück und Haus Straßburger Straße Nr. 100 von Herr Grasedieck hat einen großen Abstand (mehr als 45 Meter) zur neuen Bebauung und ist mit drei Vollgeschossen höher dimensioniert als die neu geplante Bebauung, so dass die Bewohner des Obergeschosses über die neue Bebauung hinweg schauen können.

Grundsätzlich besteht die Absicht, dem in der Stadt Oberhausen bestehenden Wohnraumbedarf durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen zu begegnen. Von daher ist es durchaus sinnvoll,

Flächen die sich für eine Wohnbebauung eignen und auch im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, zu beplanen.

Diese Zielsetzung lässt sich an einigen Stellen jedoch nur mit einer Inanspruchnahme von Freiraumstrukturen erreichen. Im vorliegenden Fall wird ein bestehender Blockinnenbereich baulich ergänzt und die Erschließung kann ohne großen Aufwand an vorhandene Straßen angebunden werden. Daher bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung.

Eine erhebliche Minderung des Immobilienwertes kann aufgrund der Planung nicht erkannt werden, da es sich um eine dem Umfeld angepasste Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Abstand zur Bestandsbebauung handelt. Im Übrigen dienen planungsrechtliche Maßnahmen dieser Art durch Schaffung eines neuen Wohnraumangebotes unter Berücksichtigung sämtlicher planungsrelevanter Belange dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sind daher aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach dem Grundgesetz (Art. 14 Abs. 2 GG) hinzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.37. Jannis Gutleben
Grevenstraße 34
46045 Oberhausen

Es wird eine weitere Zunahme des heute schon durch die Möbelstadt Rück hervorgerufenen starken Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen befürchtet. Daher sollten verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1.

Aufgrund der geringen Zunahme an Verkehr wird sich die Abgassituation in dem Gebiet ebenfalls so gut wie gar nicht spürbar erhöhen.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen in den umliegenden Straßen können im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht umgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.38. Ines und Daniel Köhne
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

Mit der Bebauung verliert der Blockinnenbereich seinen Erholungswert. Besonders betroffen sind die Altanwohner an der Straßburger Straße, wo rückwärtig der Garagenhof, die Müllstandorte und die Erschließung geplant sind. Dieses führt zu einer Wertminderung der Immobilie.

Es wird beanstandet, dass in dem Verfahren ein altes und überholtes Gutachten zur Beurteilung herangezogen wurde. Bodenproben aus dem Jahr 2010 werden in den Unterlagen nicht erwähnt.

Es wird befürchtet, dass sich durch die zusätzliche Bebauung und damit der Versiegelung der Grünfläche sowie der wegfallenden Durchlüftung des Bereichs das Klima im Wohnviertel spürbar verschlechtert. In dem dynaklim-Projekt wird auf die bereits angespannte Situation hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Versiegelung der Grünfläche und Mikroklima /Klimawandel vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 2, 5 und 6.

Hinsichtlich des Ruhebereichs im Blockinneren ist festzuhalten, dass bei den von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Tag- und Nachtstunden an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten, daher ergibt sich insgesamt für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach 16. BImSchV.

Das erarbeitete Bodengutachten stammt aus dem Jahr 2012 (Neubau von Einfamilienhäusern an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen, Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe; Baugrundvoruntersuchung, GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg, November 2012). Die hierin beschriebenen und ausgewerteten Rammkernsondierungen wurden im Jahre 2009 durchgeführt. Auch wenn der Zeitpunkt der Feldarbeiten mehrere Jahre zurückliegt, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Bodensituation und -zusammensetzung derart ändert, dass die Ergebnisse nicht die heutige Situation wiederspiegeln.

Grundsätzlich besteht die Absicht, dem in der Stadt Oberhausen bestehenden Wohnraumbedarf durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen zu begegnen. Von daher ist es durchaus sinnvoll, Flächen die sich für eine Wohnbebauung eignen und auch im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, zu beplanen.

Diese Zielsetzung lässt sich an einigen Stellen jedoch nur mit einer Inanspruchnahme von Freiraumstrukturen erreichen. Im vorliegenden Fall wird ein bestehender Blockinnenbereich baulich ergänzt und die Erschließung kann ohne großen Aufwand an vorhandene Straßen angebunden werden. Daher bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung.

Eine erhebliche Minderung des Immobilienwertes kann aufgrund der Planung nicht erkannt werden, da es sich um eine dem Umfeld angepasste Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Abstand zur Bestandsbebauung handelt. Im Übrigen dienen planungsrechtliche Maßnahmen dieser Art durch Schaffung eines neuen Wohnraumangebotes unter Berücksichtigung sämtlicher planungsrelevanter Belange dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sind daher aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach dem Grundgesetz (Art. 14 Abs. 2 GG) hinzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.39. Albert Karschti
Annabergstraße 39
46045 Oberhausen

1. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden wertvolle Zukunftsräume vernichtet. Dies dient nur dem Zweck der Schaffung niedrigpreisigen Wohnraums.

2. Die privaten Belange sind durch diese Maßnahme insgesamt vor die öffentlichen Belangen gestellt.

3. Die Stadt hat noch keine einheitliche Konzeption bezüglich des Umgangs mit „Blockinnenbereichen“. Die vorhandene „Beliebigkeit“ gefährdet die vorhandene städtebauliche Einheit. Die mikroklimatischen Folgen sind noch nicht untersucht worden.

4. Es wird ein Überangebot generiert, das die Fortsetzung der Verödung der Innenstadt beschleunigt.

5. Es ist nicht nachgewiesen, dass irgendein Bauvorhaben im Außenbereich hierdurch nicht zur Umsetzung gekommen wäre.

6. Die Bedarfe der überarbeiteten Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012, werden voll durch die in der Nähe befindlichen Bebauungsfläche des Bebauungsplanes 657 ausgeglichen.

7. Der VBB Nr. 24 wird von den Bewohnern abgelehnt. Es werden zusätzliche Spannungen generiert die städtebaulich unerwünschte oder eine negative Tendenz mit sich bringen und einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis entgegenstehen!

8. Die verheerenden Folgen dieser Verdichtung und der Rückbau der öffentlichen Grünflächen sind durch den Kindergesundheitsbericht der Stadt Oberhausen am besten dokumentiert. Den Belangen der künftigen Generationen wird hier nicht Rechnung getragen.

9. Falls der VBB 24 realisiert werden sollte, dürfte die Fläche um das Ostbad (BPL-657) nicht mehr bebaut werden.

10. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen im Plangebiet aber auch in der weiteren Umgebung nicht zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen von ca. 2.211 m² sind nicht zu realisieren. Die Nachhaltigkeitskriterien werden nicht eingehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Punkt 1

Zum Thema Vernichtung der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 6.

In Vorbereitung der Maßnahme sind durch den Vorhabenträger entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden, die eine Nachfrage in dem Segment des preisgünstigen Reihenhauses bescheinigt haben.

Zu Punkt 2

Die öffentliche Entscheidung zur 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.

Die Abwägung und Entscheidung für eine Bebauung dieser Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes Theile ist deswegen gefallen, weil gerade 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. Zudem hat sich ein Vorhabenträger entschieden, diese Fläche im Sinne der Leitlinien des STEK und der Ziele der Stadt Oberhausen zu entwickeln.

Zu Punkt 3

Zum Thema Mikroklima / Klimawandel vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 5.

Mit der Umsetzung der Maßnahme auf dieser Fläche wird dem städtischen Ziel entsprochen vorrangig Vorhaben der Innenentwicklung zu präferieren, 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. Diese Zielsetzung entspricht auch den Leitlinien des STEK. Die Entwicklung potentiell geeigneter Blockinnenbereiche ist für die jeweilige Maßnahme immer eine auf die jeweilige örtliche Situation und Eigenart abgestimmte und städtebauliche Entwicklung.

Zu Punkt 4

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 Wohnungsmarktstudie ermittelten Bedarf kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Im Steckbrief zum Stadtteil aus dem STEK 2020 wird formuliert, dass der Stadtteil zukünftig einen hohen Altersdurchschnitt 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.

Zu Punkt 5

Die zukünftige bauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen erfolgt generell gemäß der Ziele von RFNP und STEK 2020. Ein Ziel dieser Planungsgrundlage ist es, die Innenentwicklung vorrangig zu betreiben. Diesem Ziel trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Zu Punkt 6

Der Bebauungsplan Nr. 657 „Hunsrückstraße / Beckerstraße“ liegt ebenfalls im Stadtteil Oberhausen-Ost und sieht die Überplanung des Hallenbades und der zugehörigen Freiflächen vor. Bisher ist nur der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden. Es ist jedoch vorgesehen, an dieser Stelle im Stadtgebiet eine andere Bauform (Geschosswohnungsbau) vorzusehen. Die Baugebiete werden sich gegenseitig ergänzen und somit ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen bereitstellen.

Weil gerade die Verfügbarkeit der Fläche gegeben ist und ein Vorhabenträger die Absicht zur Entwicklung der Fläche signalisiert hat, ist die Abwägung und Entscheidung für eine Bebauung der Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes Theile gefallen.

Zu Punkt 7

Es wurde bei der städtebaulichen Planung darauf geachtet, dass eine behutsame bauliche Ergänzung im Blockinnenbereich vorgenommen werden soll. Es werden keine Grundstücksflächen der anliegenden Eigentümer in Anspruch genommen. Frühzeitig hat es über die normalen durch das Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren hinaus Veranstaltungen gegeben, um die benachbarten Eigentümer und Bewohner an der Planung zu beteiligen. Hinsichtlich des zukünftigen nachbarschaftlichen Verhältnisses wird im Bebauungsplan keine Aussage gemacht. Daher sind diese Bedenken nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Zu Punkt 8

Die Maßnahme verfolgt eine bauliche Ergänzung eines Blockinnenbereichs in einer üblichen Dichte, die die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,4 als Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet. Als Beitrag zur Auflockerung des Siedlungbereiches ist zusätzlich eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 1.400 m² und die Anlage einer Quartiersmitte vorgesehen.

Zu Punkt 9

Der Bebauungsplan Nr. 657 „Hunsrückstraße / Beckerstraße“ liegt ebenfalls im Stadtteil Oberhausen-Ost und sieht die Überplanung des Hallenbades und der zugehörigen Freiflächen vor. Bisher ist nur der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden. Es ist jedoch vorgesehen, an dieser Stelle im Stadtgebiet eine andere Bauform (Geschosswohnungsbau) vorzusehen. Die Baugebiete werden sich gegenseitig ergänzen und somit ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen bereitstellen.

Zu Punkt 10

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Stadt Oberhausen „Straßburger Straße/Seilerstraße“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekten Jürgensmann Landers GbR, Duisburg, November 2012) ermittelt und der hierfür erforderliche Ausgleich bilanziert worden. Es ist beabsichtigt, dass der Ausgleich (Ersatzpflanzung beseitigter Bäume) zum Teil direkt im Plangebiet erfolgt. Für den darüber hinaus notwendig werdenden Ausgleich ist eine geeignete Fläche am John-Lennon-Platz ausgewählt worden. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger festgelegt worden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.40. Helmut Müller
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 7
46047 Oberhausen

Die Umsetzung der Maßnahme stellt eine unzumutbare Belastung für die Anwohner dar.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen sind die Entdichtung der Wohnbebauung, der Erhalt und die Vernetzung von Grünflächen und die Reduzierung der Verkehrsbelastung als Ziel benannt. Diesen Zielen folgt der Bebauungsplan nicht. Daher werden sich die Auswirkungen des Klimawandels verschärfen.

Es wird festgestellt, dass Oberhausen-Ost der Stadtteil mit dem geringsten Wohnungsbaubedarf ist.

Die Umsetzung der Planung steht zudem im Widerspruch mit dem beabsichtigten wohnungspolitischen Dialog mit öffentlicher Strategie-Diskussion.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verlust der Grünfläche und Mikroklima / Klimawandel vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 5 und 6.

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 formuliert, dass der Stadtteil zukünftig einen hohen Altersdurchschnitt 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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.41. Manuela Rettweiler
Seilerstraße 36
46047 Oberhausen

Die Stellungnahme von Frau Rettweiler gilt insbesondere dem Verkehrsnutachten von Runge + Küchler. Hier erscheinen einige Annahmen unplausibel, so dass es in ihren Augen fraglich ist, ob es als fundierte Grundlage für die Entscheidungsfindung bezüglich der Bebauung der Grünfläche im Schladviertel überhaupt tauglich ist.

1) im Gutachten heißt es auf S. 5 "Für den Standort Schladviertel ist ein Anteil von 55 % am motorisierten Individualverkehr (MIV) realistisch, da eine gute ÖPNV-Bedienung gegeben ist".

   Diese Annahme, die als Basis für die Berechnung der durch die Siedlung zusätzlich anfallenden MIV-Fahrten dient, -getroffen offensichtlich einzig aufgrund einer als gut bewerteten ÖPNV-Anbindung - erscheint mir aus mehreren Gründen unrealistisch:

   a) bei der Linie 960, die normalerweise in unmittelbarer Nähe der geplanten Siedlung an den Haltestellen Lohstraße und Seilerstraße hält (zurzeit aufgrund der Bauarbeiten allerdings nicht) handelt es sich nicht um eine "SchnellBus-Linie" mit direkter Wegführung und schneller Verbindung zwischen mehreren Stadtteilen, sondern um eine sogenannte "StadtLinie", die mit zahlreichen Schlenkern viele kleine Wohngebiete abfährt, mithin ist viel Zeit für Fahrten einzuplanen, bzw. Umsteigen in andere Linien, wenn Fahrtziele in anderen Stadtteilen erreicht werden sollen, was die regelmäßige Nutzung nicht sonderlich attraktiv macht, höchstens für Nahziele wie den Oberhausener Hauptbahnhof. Zur Erreichung der SchnellBus-Linien SB93 und SB94 müssen bereits etwas weitere Wege bis zu den Haltestellen ev. Krankenhaus oder Liebknechtstraße in Kauf genommen werden.

   b) Bei der Begründung für die Bebauung der Grünfläche wurde auf der Bürgerversammlung angeführt, dass im Schladviertel speziell Wohnraum für Familien mit Kindern fehlt, der durch die neue Siedlung geschaffen werden soll.

      Erfahrungsgemäß wickeln Familien mit Kindern inzwischen einen sehr großen Teil der täglichen Fahrten (z. B. zum Kindergarten, zur Schule, zum Arzt, zum Sportverein, zu außerschulischen Aktivitäten wie Musikunterricht, Theatergruppen, Freizeitveranstaltungen wie Kino, Zoo etc.) immer häufiger mit dem PKW ab. Dies wurde von aktuellen wissenschaftlichen Untersuchungen bestätigt (z. B. 2011 von der Ruhr-Universität-Bochum im Projekt „Selbstständige Mobilität von Kindern“, zu dem es in einer Presse-Information der RUB heißt "Die Forscher belegen, dass das Auto als Transportmittel stark an Bedeutung gewonnen hat und dass Kinder öfter von einem Erwachsenen zur Schule begleitet werden als früher." http://aktuell.ruhr-uni-bochum.de/pm2011/pm00192.html.de).

      Auch die Kosten für den ÖPNV spielen hier eine Rolle. insbesondere dann, wenn die Kinder nicht so weit von der Schule entfernt wohnen, dass sie ein ermäßigtes Schokoticket erwerben können. Einen ermäßigten Preis für das Schokoticket wird nur Schülern gewährt, deren nächstgelegene Schule mehr als 2 Kilometer (Grund-

schüler), mehr als 3,5 Kilometer (Sekundarstufe I) oder mehr als 5 Kilometer (Sekundarstufe II) von ihrer Wohnung entfernt ist.

Bei drei Gymnasien, einer Gesamtschule, einer Realschule und zahlreichen Grundschulen in engem Radius zur neuen Siedlung ist die Wahrscheinlichkeit eher hoch, dass bei vielen Familien aufgrund der hohen selbst zu tragenden Kosten für die ÖPNV-Fahrten für nicht unmittelbar fußläufig erreichbare Ziele lieber auf den PKW zurückgegriffen wird.

Die Annahme, dass 45% der Wege NICHT per MIV zurückgelegt wird, wird einzig aufgrund der Tatsache getroffen, dass eine gute ÖPNV-Bedienung gegeben ist und erscheint angesichts des sich nachweislich ändernden Mobilitätsverhaltens junger Familien viel zu hoch gegriffen. Im Gutachten wird leider nicht konkret ausgeführt, auf welcher Basis genau die Zahl 55 % für MIV-Fahrten ausgewählt wurde. Gibt es hierfür wissenschaftliche Berechnungsgrundlagen oder liegen empirische Untersuchungen zugrunde? Wenn einzig das Kriterium „gute ÖPNV-Anbindung" ausschlaggebend dafür sein sollte. dass nur knapp mehr als die Hälfte aller Wege per MIV zurückgelegt wird, müsste das Verkehrsaufkommen in einer Stadt wie Oberhausen mit gutem ÖPNV-Netz deutlich geringer sein und die Fahrgastzahlen der Stoag müssten deutlich höher sein. In der Realität jedoch sinken die Fahrgastzahlen der Stoag seit 2008 kontinuierlich, was den Schluss zulässt, dass die gute Erreichbarkeit der nächsten Bushaltestelle für Oberhausener Einwohner nicht unbedingt ein Kriterium für die Einschränkung der MIV-Fahrten ist.

Da die Basis für die Berechnung der MIV-Wege im Gutachten nicht plausibel hergeleitet wird, sondern offenbar willkürlich relativ niedrig angesetzt wurde, könnte die Zahl der zusätzlichen durch die Bewohner der neuen Siedlung anfallenden MIV-Fahrten in der Realität deutlich höher liegen -insbesondere wenn man berücksichtigt, welche Zielgruppe als Bewohner avisiert ist. Somit erscheint auch die von den Gutachtern getroffene Bewertung "Die Ausbildung eines autofreien Wohngebietes mit Anordnung der Stellplatzanlage am nördlichen Gebietseingang oder mit Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Grundstücken wird als unerheblich für die Belastungssituation der Umgebung bewertet, da das Verkehrsaufkommen des Wohngebietes mit maximal 160 Kfz-Bewegungen am Tag sehr niedrig ist und die zurückzulegenden Fahrwege im Gebiet nur gering sind."(S. 40) als nicht realistisch. Die Zahl der durch die Siedlung verursachten zusätzlichen Kfz-Bewegungen könnte durchaus höher oder auch deutlich höher liegen.

2) Im Verkehrsgutachten von 2008, das das Gutachterbüro für die Möbelstadt Rück erstellt hatte, wurden für die Verkehrszählung ganze drei Tage in einem sehr engen Zeitrahmen ausgewählt.

Donnerstag 24.04.2008 als repräsentativer Wochentag, Samstag 26.04.2008 als repräsentativer Samstag und als repräsentativer Aktionssamstag der 3. Mai 2008. Dieser Aktionssamstag kann nicht repräsentativ sein, da mit dem 1. Mai am Donnerstag ein Brückentagswochenende vorlag, das häufig für Kurzurlaube genutzt wird und somit große Teile des potenziellen Besucherkreises der Möbelstadt Rück möglicherweise gar nicht in der Region waren. Nach meiner Erfahrung als Anwohnerin suchen aufgrund der Urlaubssituation an Samstagen, die in verlängerten Wochenenden liegen, weniger Besucher die Möbelstadt Rück auf als an "normalen" Aktionssamstagen, denen kein Feiertag mit Brückentag vorausgeht.

Nicht berücksichtigt wurden bei der Betrachtung der Verkehrslage auch die verkaufsoffenen Sonntage der Möbelstadt, die für eine extreme Verkehrs- und Lärmbelastung im Viertel sorgen.

In letzter Zeit wurden zudem auch vermehrt wochentags am Nachmittag oder späten Nachmittag (z. B. Mo. 05.03.2012, 16.30 Uhr, im Dezember 2012 auch an einem Freitagnachmittag um 18.00 Uhr) Aktionen mit lokalen Schlagerstars durchgeführt. Da auf ein älteres Gutachten aus dem Jahr 2008 zurückgegriffen wurde, konnten diese mittlerweile regelmäßig auftretenden Sonderfälle, die bei den von der Arbeit heimkehrenden Bewohnern durchaus zu Parkplatzproblemen führen, nicht berücksichtigt werden. Sie sind für die Betrachtung der Gesamtverkehrssituation jedoch ebenfalls wichtig und sollten beachtet werden.

Um einen wirklich repräsentativen Überblick über die Besucher- und Verkehrssituation rund um das Möbelhaus Rück zu erlangen, müssten nach Ansicht von Frau Rettweiler Verkehrszählungen in unterschiedlichen Jahreszeiten und auch an verschiedenen Aktionstagen durchgeführt werden.

Insbesondere auch im Herbst und Winter, wenn aufgrund von schlechtem Wetter die Motivation zu Indoor-Aktivitäten deutlich erhöht ist, oder aufgrund von jahreszeitabhängigen Kaufaktivitäten (z. B. Weihnachtssaisonware in der Boutique, Tannenbaumverkauf etc.) und aus finanziellen Gründen (Weihnachtsgeld wird häufig für größere Anschaffungen genutzt) möglicherweise mehr Besucheraktivitäten stattfinden als im Frühjahr, wo ggf. Outdoor-Aktivitäten vorgezogen werden.

Das im Jahr 2008 durchgeführte Verkehrsgutachten kann daher nicht als verlässliche Grundlage für die Verkehrsprognosen im Hinblick auf die zusätzliche Belastung des Schladviertels durch die neue Siedlung dienen, da es nicht auf tatsächlich repräsentativen Daten beruht.

3) Im Gutachten heißt es (S. 37): "In der Seilerstraße wurde zur Mittagszeit des Samstags eine beinahe Vollauslastung des Parkraums festgestellt. […] Im Abschnitt zwischen Virchowstraße und Straßburger Straße betrug die maximale Auslastung 80 %, wobei überwiegend Anwohner die Parkstände nachfragten und weniger Kunden des Möbelhauses. Obwohl kleinräumig in den Straßenräumen, die direkt an das Möbelhaus angrenzen (Abschnitte von Seilerstraße und Straßburger Straße) Parkraumprobleme zu beobachten waren, ist kein grundsätzliches Parkraumproblem festzustellen. Außerhalb der Spitzentage finden Anwohner in der Regel einen Parkstand in direkter Wohnungsnähe. An den Spitzentagen kann in zumutbarer Entfernung (bis 300 Meter entsprechend der Entfernung zu einer Bushaltestelle) ein freier Parkstand gefunden werden."

Hier wurde nach Ansicht von Frau Rettweiler nicht berücksichtigt, dass die Bewohnerparkausweise nicht für das ganze Viertel, sondern nur für die jeweils bewohnte Straße ausgestellt werden. D.h. Bewohner der Seilerstraße, die über einen Parkausweis verfügen, finden keinen Parkplatz in der Straßburger oder Karl-Steinhauer-Straße, da dort für sie dieselbe Parkscheibenregelung gilt wie für externe Besucher; sie können also nur mit Glück einen Parkplatz in maximal 300 m Entfernung finden und müssen ggf. auf weiter entfernte Nebenstraßen ausweichen. Ebenso wenig können Bewohner der Straßburger Straße länger als 2 Stunden auf der Seilerstraße oder der Karl-Steinhauer-Straße parken, falls sie dort einen Parkplatz finden. Unter dieser Voraussetzung wird es also sehr schwierig, im vermeintlich zumutbaren Umkreis von 300 m einen Parkplatz zu finden. Hier ist auch die Einbahnstraßensituation zu berücksichtigen, die zum Teil weite Fahrten um den Block nötig macht, um wieder in eine Seitenstraße in der Nähe seiner Wohnung zu gelangen. Davon abgesehen ist die Frage, wie zumutbar es ist, seine Wocheneinkäufe oder Getränkekisten

über 300 m zu tragen, da aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und entstehender Rückstaus noch nicht einmal kurzes - ohnehin verbotenes - Anhalten in zweiter Reihe zum Entladen möglich ist.

Im Gutachten heißt es zudem auf S. 32 "Die Erfahrungen während der durchgeführten Parkraumerhebungen im Jahr 2008 zeigen, dass die Kunden des Möbelhauses Fußwege, die länger als 200 Meter sind, nicht zurück legen". Den Kunden des Möbelhauses scheinen also 300 m Entfernung offenbar nicht zumutbar, weil sie, wie das Gutachten nachgewiesen hat, keine Wege zurücklegen. die länger sind als 200 m. Wieso wird dann aber davon ausgegangen, dass für Anwohner 300 m zumutbar sind, wenn doch wie im Gutachten selbst beschrieben die Erfahrung ganz offensichtlich zeigt, dass PKW-Nutzern zu Fuß zurückzulegende Distanzen von mehr als 200 m zu ihrem Ziel zu weit sind?

4) Im Gutachten heißt es (S. 36) "Tagsüber erweisen sich die Straßenrandparkplatze an der Straßburger Straße im Abschnitt Seilerstraße bis Karl-Steinhauer-Straße als hochattraktiv für die Möbelhausbesucher". und (S. 38) "Der Kundenverkehr von Rück führt an Spitzentagen auch zu Parkproblemen im direkten Umfeld des Möbelhauses. Dabei ist das Stellplatzangebot auf den 4 Kundenparkplätzen mit einer Kapazität von rund 400 Stellplätzen ausreichend. Probleme bereitet die Bequemlichkeit vieler Kunden, die einen Straßenrandparkplatz vor allem auf der Straßburger Straße oder der Seilerstraße vorziehen, anstatt den Parkplatz P4 im hinteren Bereich des Möbelhauses anzufahren Dies kann dazu führen, dass die Anwohner der Straßburger Straße und Seilerstraße nicht direkt vor ihrem Haus einen freien Parkstand zur Verfügung haben."

Wenn - wie das Gutachten feststellt - für die Besucher des Möbelhauses ausreichend Parkplätze auf dem Gelände des Möbelhauses zu finden sind und sie gar nicht die Parkplätze im öffentlichen Parkraum rund um das Möbelhaus nutzen müssten, sondern dies lediglich aus Bequemlichkeit tun, stellt sich die Frage, warum dann die Stadt nicht einfach in den Straßen in unmittelbarer Umgebung des Möbelhauses statt einer Parkscheibenzone eine Anwohnerparkzone einrichtet, und zwar in der Form, dass nicht nur in der eigenen Straße geparkt werden darf, sondern in der gesamten Anwohnerparkzone. Dies würde einerseits die Anwohner grundsätzlich von Problemen bei der Parkplatzsuche entlasten, andererseits würde es dem Möbelhaus auch nicht schaden, da ja laut Gutachten dort ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Zwei weitere allgemeine Anmerkungen zur Bebauung der Grünfläche

1) Für die zusätzlichen 10 Garagen / Stellplätze für Bewohner der umliegenden Häuser wird im Verkehrsgutachten angenommen, dass dies täglich zu 2 Fahrten pro Garage / Stellplatz führt (Tabelle auf S. 6 des Gutachtens).

   Hier ist anzunehmen, dass es sich morgens um die Fahrt aus der Garage / vom Stellplatz und abends um das Einstellen des Wagens in die Garage / auf den Stellplatz handelt. Die Gutachter gehen also offensichtlich davon aus. das bei weiteren Fahrten im Lauf des Tages und Zwischenstopps an der Wohnung der Wagen nicht in der Garage / auf dem Stellplatz in der Nähe der Wohnung abgestellt wird, sondern auf anderen Parkplätzen im Viertel, sonst müsste die angenommene Zahl höher liegen.

   Auf der Bürgerversammlung zur Bebauung der Grünfläche wurde von den Vertretern der Stadt jedoch argumentiert, dass die Bewohner der neuen Siedlung mit ihren zusätzlichen Fahrzeugen keine Parkplätze auf den umliegenden Straßen in Anspruch nehmen werden, da sie ja ihre eigenen Garagen / Stellplätze haben, die sie nutzen

können. Offensichtlich wurde hier davon ausgegangen, dass die Bewohner bei Zwischenstopps im Verlauf des Tages ihre Wagen in ihrer eigenen Garage bzw. auf ihrem eigenen Stellplatz abstellen und nicht am Straßenrand der umliegenden Straßen.

Diese These passt folglich nicht zu der Berechnung der "Garagenfahrten" im Gutachten. Nimmt man das Gutachten als Grundlage, muss man davon ausgehen, dass sehr wohl damit zu rechnen ist, dass die Bewohner der neuen Siedlung während des Tages auch auf Parkplätzen in den umliegenden Straßen parken und diese dann für die Bewohner dieser Straßen nicht zur Verfügung stehen. Folglich werden – wenn man die Argumentation des Gutachters aufnimmt und auf die Bewohner der neuen Siedlung überträgt – diese Bewohner sehr wohl für zeitweise Halte im Verlauf des Tages Parkplätze auf den Straßen außerhalb der Siedlung belegen, also zusätzlich zu den Bewohnern dieser Straßen und den Besuchern der Möbelstadt Rück. Es ist also sehr wohl mit einer zusätzlichen Belastung der umliegenden Parkmöglichkeiten zu rechnen.

2) Im WAZ / NRZ-Artikel „Wärmebelastung wird zunehmen" vom 11.12.2012 (http://www.derwesten.de/nrz/staedte/oberhausen/waermebelastung-wird-zunehmen-id7384850.html) wird über die Alt-Oberhausen betreffenden Ergebnisse der Dynaklim-Studie zum Thema Klimawandel und Klimaanpassung berichtet. Hierin heißt es Denn bis zum Jahr 2060 soll die Wärmebelastung in weiten Teilen Alt-Oberhausens, etwa entlang der Mülheimer oder Danziger Straße, deutlich ansteigen."- also genau innerhalb des Dreiecks, in dem auch das Schladviertel mit der betroffenen Grünfläche liegt.

Weiter heißt es in dem Artikel „Helmut Czichy, Leiter des städtischen Umweltamtes, zeigt auf, wie man auf die Klimaveränderungen reagieren will. „Es gilt etwa an einer besseren Begrünung zu arbeiten Das muss nicht nur Gehwegbepflanzung sein. Auch über Grünflächen auf Gebäudedächern sollte nachgedacht werden“. erklärt Czichy. Gerade in Alt-Oberhausen, wo die Straßen in einem Schachbrettmuster angeordnet sind, reichen die bestehenden Grünflächen nicht aus." […] Es muss bei den Grünflächen aber kein Waldgebiet sein, das wäre nicht der richtige Weg. 'Denn gerade Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern funktionieren besonders gut. Dabei wollen wir auch die Aufenthaltsqualität im Auge haben, so Czichy.

Hier stellt sich wieder die schon oft von Seiten der betroffenen Bürger gestellte und bislang von Seiten der Stadt leider noch nicht zufriedenstellend beantwortete Frage:

Wenn bereits bekannt ist, dass in Alt-Oberhausen zu wenig Grünflächen vorhanden sind und dies sogar bereits 2008 im Stadtentwicklungskonzept dargelegt wurde - warum soll dann eine der zu wenigen dort vorhandenen Grünflächen, die zudem auch noch besonders gute Eigenschaften hat, die zur Klimaverbesserung im Viertel beitragen könnten, einer Siedlungsbebauung geopfert werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1)

Bei der letzten Mobilitätserhebung der Bürgerinnen und Bürger Oberhausens im Jahre 2003 wurde ein Pkw-Anteil an allen Fahrten und Wegen in Höhe von 56% festgestellt. Die Annahme eines MIV-Anteils von 55% für das geplante Baugebiet entspricht somit dem Oberhausener Durchschnitt.

a) Die Stadtbuslinie 960 bindet mit dem Hauptbahnhof, der Marktstraße, der Neuen Mitte Oberhausen, dem Zentrum von Sterkrade sowie den Stadtteilzentren von Schmachtendorf und Holten die wichtigsten innerstädtischen Ziele in Oberhausen an. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof ist mit 12 Minuten akzeptabel; hinter dem HBF benutzt die Linie 960 wie die Schnellbusse die ÖPNV-Trasse bis OB-Sterkrade.

   Das CentrO ist so in 18 Minuten erreichbar. Durch die sehr nahe Lage der Haltestellen „Seilerstraße“ und „Lohstraße“ und die Verbindungsqualität der Linien 960 besteht insgesamt ein gutes ÖPNV-Angebot für das neue Wohngebiet, das eine Durchschnittsannahme für die Kfz-Nutzung rechtfertigt.

b) Das Schoko-Ticket kostet mit 30,95 € nur etwa ein Drittel der Tankfüllung eines Pkw’s und ist nicht als außergewöhnlich teuer zu bewerten. Die Lage des Baugebietes erlaubt die Erreichbarkeit der Grundschulen sowie vieler weiterführender Schulen zu Fuß und mit dem Fahrrad. So sind das Heinrich-Heine-Gymnasium 500 m, die Gesamtschule Alt-Oberhausen 650 m und das Berta-von-Suttner-Gymnasium 700 m entfernt.

   Auch in Hinblick auf die Nahversorgung besteht mit dem Penny-Markt an der Straßburger Straße ein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung, der hilft Kfz-Verkehr zu vermeiden. Die innerstädtische Lage des Baugebietes ist für die zukünftigen Einwohner (auch für Familien mit Kindern) positiv zu bewerten, indem diese Lagegunst dazu beiträgt, Autoverkehr zu vermeiden, der beispielsweise bei einer Neubebauung am Stadtrand in deutlich größerer Höhe zu erwarten wäre.

   Zu den Ergebnissen des angeführten Forschungsprojektes „Selbständige Mobilität von Kindern“ sei angeführt, dass von den Forschern nur 5 Grundschulen und 5 Realschulen in NRW untersucht worden sind und der beschriebene Mehrverkehr nur an bestimmten Standorten auftrat, während an anderen Schulen kein Mehrverkehr festgestellt wurde. Ein Repräsentativität oder gar Allgemeingültigkeit der Bochumer Studie belegt dies sicher nicht.

zu 2)

Das Möbelhaus Rück hat für die Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes keine Bedeutung. Zur Beurteilung der Gesamtverkehrssituation und der verkehrlichen Vorbelastungen gibt das Verkehrsgutachten zum Möbelhaus von Runge + Küchler aus dem Jahr 2008 jedoch auch für die derzeitige Situation im Jahr 2013 Angaben, die mit den Erfahrungen weiterhin übereinstimmen.

So werden bei der Darstellung des Besucheraufkommens nicht nur Tage im Frühling, sondern als Spitzentag auch ein Adventssamstag behandelt, der in seinem Besucheraufkommen 13% über dem Erhebungstag am 03.05.2008 liegt. Das starke Verkehrsaufkommen an solchen Spitzentagen und der hohe Parkdruck im direkten Umfeld des Möbelhauses werden deutlich benannt. Über das gesamte Jahr gesehen, stellen die Aktionstage (Frühlingsmarkt, Veranstaltungsbühne, Weihnachtsmarkt, verkaufsoffene Sonntage) aber dennoch keine häufigen Ereignisse dar. Statistisch gesehen bilden 10 bis 20 Aktionstage im Jahr mit einer Häufigkeit von 3 bis 7 % an allen Öffnungstagen des Möbelhauses zwar kein „seltenes Ereignis“ aber auch nicht den Regelfall. Die „Rabatttage“ mit hohen Prozentnachlässen bilden hingegen kaum mehr Sonderereignisse, sondern stellen sowohl bei Möbel Rück als auch bei den Mitbewerbern fast den Regelfall dar.

Zu 3)

Die Kurzzeitparkzone um das Möbelhaus Rück ist relativ klein und umfasst die Straßburger Straße zwischen Walter-Flex-Straße und Karl-Steinhauer Straße, die Karl-Steinhauer Straße und die Seilerstraße zwischen Straßburger Straße und Walter-Flex-Straße. Für ihren Straßen (-abschnitt) können Anwohner einen Bewohnerparkausweis beantragen, der ihnen eine Parkmöglichkeit außerhalb der Bewirtschaftung einräumt, ihnen aber keinen freien Parkplatz garantiert. Beispielsweise stehen Anwohnern der Seilerstraße die Straßenrandplätze entlang der Prälat-Wirtz-Straße, der Barbarastraße und der Lohstraße als Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Bezüglich der Zumutbarkeit eines Weges vom Parkplatz zur Haustür gelten selbstverständlich unterschiedliche (subjektive) Maßstäbe. Allgemein wird in der Verkehrsplanung als Vergleich der zumutbare Weg zur nächsten Bushaltestelle angeführt, wohlwissend dass dieser vom Autofahrer im Regelfall nicht akzeptiert wird. In Innenstädten, innenstadtnahen Wohngebieten, im Umfeld von Arbeitsplatzschwerpunkten und von Einzelhandelsmagneten treten für Anwohner entsprechende Parkprobleme auf. Das städtische Wohnen mit seinen vielfältigen Angeboten hat im Bereich des Parkens auch deutliche Nachteile. In den Seitenstraßen zur Marktstraße in Alt-Oberhausen, im Rathaus- und Theaterviertel, im Umfeld der Krankenhäuser ist es nicht anders als am Möbelhaus Rück. Dazu muss gesagt werden, dass Stellplätze für die privaten Kfz im Regelfall auf dem Privatgrundstück realisiert werden sollten und bei hohem Parkdruck weitere Wege zwischen Parkplatz und Wohnung von den Anwohnern in Kauf zu nehmen sind.

Zu 4)

Das Bewohnerparken ist in Oberhausen eindeutig geregelt. Danach erhalten Anwohner, die ihren Hauptwohnsitz im Bereich einer Kurzzeitparkzone haben und über keinen anderweitigen Abstellplatz verfügen, eine Ausnahmegenehmigung für die Kurzzeitparkregelung in ihrer Straße. Die „Anwohnerparkzone“ wie sie z.B. in Düsseldorf oder Essen existiert, gibt es in Oberhausen nicht. Da die Kurzzeitparkzone um das Möbelhaus Rück auch nur klein ist, erscheint eine Zonenregelung hier auch nicht notwendig.

Zu den allgemeinen Anmerkungen:

Auch den Nutzern der Garagen/Stellplätze wird von den Gutachtern eine gewisse Bequemlichkeit unterstellt, die bei Autofahrern üblich ist. So werden die Bewohner der neuen Häuser soweit wie möglich an ihre Häuser heranfahren wollen und folglich ihre Garage bzw. die davor gelegene Zufahrt zum Abstellen ihres Pkw benutzen. Ein Parken im Straßenraum der Straßburger Straße oder der Seilerstraße würde zu weiteren Fußwegen zu ihrem Haus führen, der erfahrungsgemäß vermieden wird.

Gleiches wird für die Nutzer zusätzlicher Garagen / Stellplätze aus umliegenden Häusern angenommen. Diese stellen ihren Pkw dort abends unter und holen ihn morgens heraus. Im Tagesverlauf wird im Regelfall die Straße vor der Wohnung angefahren, weil die Anfahrt bequemer und der Fußweg zur Wohnung geringer ist.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.42. Bernd Zmijewski
Rolandstraße 144
46047 Oberhausen

Herr Zmijewski befürchtet, dass sich bei der Umsetzung der Planung das Kleinklima verschlechtert und sich zukünftig der Klimawandel verstärkt. Zudem geht durch die Bebauung die letzte Grünfläche im Viertel verloren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Mikroklima / Klimawandel und Verlust der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 5 und 6.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.43. Hasan Turgut
Straßburger Straße 85
46047 Oberhausen

Die Zerstörung der Grünfläche wird abgelehnt. Das Umweltgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt zu der Aussage, dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen mit der Maßnahme verbunden sind, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Wie in dem Stadtentwicklungskonzept und der dynaklim-Studie nachgewiesen, werden Grünflächen im Stadtteil benötigt, die einer weiteren Erwärmung des Viertels entgegenwirken.

Hinsichtlich des Verkehrs und des Lärms besteht derzeit schon eine angespannte Situation.

Eine Bebauung der Grünfläche ist angesichts anderer Planungen nicht notwendig.

Es wurde vorenthalten, dass sowohl im Flächennutzungsplan als auch im STEK die Fläche als Grünfläche ausgewiesen ist.

Abschließend werden die Aktualität und die Zuständigkeit zur Beauftragung der Gutachten in Frage gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Klimawandel / Mikroklima und Vernichtung der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 5 und 6.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Stadt Oberhausen „Straßburger Straße/Seilerstraße“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekten Jürgensmann Landers GbR, Duisburg, November 2012) ermittelt und der hierfür erforderliche Ausgleich bilanziert worden.

Es ist beabsichtigt, dass der Ausgleich (Ersatzpflanzung beseitigter Bäume) zum Teil direkt im Plangebiet erfolgt. Für den darüber hinaus notwendig werdenden Ausgleich ist eine geeignete Fläche am John-Lennon-Platz ausgewählt worden. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger festgelegt worden.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Als übergeordnete Planungsebene gilt für das Stadtgebiet von Oberhausen der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) und als weiteres Planungsinstrument das vom Rat der Stadt

Oberhausen 2008 verabschiedete STEK. Der RFNP stellt auf flächennutzungsplanerischer ebene Wohnbauflächen, auf regionalplanerischer Ebene Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das STEK stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 657 „Hunsrückstraße / Beckerstraße“ liegt ebenfalls im Stadtteil Oberhausen-Ost und sieht die Überplanung des Hallenbades und der zugehörigen Freiflächen vor. Bisher ist nur der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden. Es ist jedoch vorgesehen, an dieser Stelle im Stadtgebiet eine andere Bauform (Geschoss-wohnungsbau) vorzusehen. Die Baugebiete werden sich gegenseitig ergänzen und somit ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen bereitstellen.

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.

Das erarbeitete Bodengutachten stammt aus dem Jahr 2012 (Neubau von Einfamilienhäusern an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen, Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe; Baugrundvoruntersuchung, GFP Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg, November 2012). Die hierin beschriebenen und ausgewerteten Rammkernsondierungen wurden im Jahre 2009 durchgeführt.
Auch wenn der Zeitpunkt der Feldarbeiten mehrere Jahre zurückliegt, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Bodensituation und -zusammensetzung derart ändert, dass die Ergebnisse nicht die heutige Situation wiederspiegeln.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.44. Guido Horn
Annabergstraße39
46045 Oberhausen

Mit der Maßnahme wird eine enorme Versiegelung des Bodens vorgenommen und die aufgrund des Vorhabens notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können nicht im Plangebiet oder der direkten Umgebung realisiert werden. Wie in dem Stadtentwicklungskonzept und der dynaklim-Studie nachgewiesen, werden Grünflächen im Stadtteil benötigt, die einer weiteren Erwärmung des Viertels entgegenwirken.

Vielmehr sollten Maßnahme, wie Erneuerung besehende, leerstehender und maroder Bausubstanz genutzt oder ersetzt werden.

Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im STEK ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen und ist damit keine brachliegende Gewerbefläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Leerstand, Mikroklima / Klimawandel und Verlust der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 4, 5 und 6.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Stadt Oberhausen „Straßburger Straße/Seilerstraße“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekten Jürgensmann Landers GbR, Duisburg, November 2012) ermittelt und der hierfür erforderliche Ausgleich bilanziert worden. Es ist beabsichtigt, dass der Ausgleich (Ersatzpflanzung beseitigter Bäume) zum Teil direkt im Plangebiet erfolgt. Für den darüber hinaus notwendig werdenden Ausgleich ist eine geeignete Fläche am John-Lennon-Platz ausgewählt worden. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger festgelegt worden.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.45. Andrea Naß
Seilerstraße 55
46047 Oberhausen

Durch die Baumaßnahme verstärkt sich der Verkehr auf den umliegenden Straßen, der auch schon heute sehr hoch und an Spitzenlasttagen zum Erliegen kommt. Mit der geplanten autorfreien Siedlung verschärft sich zudem die Parkplatzsituation. Mit der Umsetzung der Maßnahme fällt der Ruhebereich im Blockinneren weg. Besonders betroffen sind die Anwohner an der Straßburger Straße, wo rückwärtig der Garagenhof, die Müllstandorte und die Erschließung geplant sind. Alternativen wurden nicht geprüft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr und Parkplatzsituation vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf das bestehende bauliche Umfeld ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen Theile-Gelände in Oberhausen, Bericht VL6659-1, November 2012, peutzconsult, Düsseldorf).

Mit dem Gutachten wurden drei immissionsschutzrechtlich zu trennende Fragestellungen untersucht:

- Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005.

- Beurteilung der geplanten inneren Erschließung als Straßenneubau gemäß 16. BImSchV.

- Beurteilung der geplanten Garagen-/Carportanlage als neue Anlage gemäß DIN 18005.

Die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der bestehenden und geplanten Straßen führen entlang der geplanten Baukörper zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen gemäß DIN 4109 zulässig sind.

Bei den von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Tag- und Nachtstunden an allen Immissionsorten eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten, daher ergibt sich insgesamt für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach 16. BImSchV.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.46. Paul Willerhausen
Straßburger Straße 77
46047 Oberhausen

Es wird bemängelt, dass die Bebauung nicht in das Viertel passt. Weiterhin verschärft die Neubebauung die bereits bestehende Leerstandssituation im Umfeld sowie die Verkehrs- und Parkplatzsituation.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Parkplatzsituation und Leerstand vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2 und 4.

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. Zusätzlich erfolgte die bauliche Ergänzung derart, dass die Stellung der Gebäude bauordnungsrechtlich zulässig ist und das Einfügen neuer Bebauung so vorgenommen wurde, dass möglichst Gartenflächen an bestehende Gartenflächen oder nur die Giebelseiten der neuen Gebäude an die Bestandsgrundstücke annähern.

Weiterhin ist anzumerken, dass bei der bestehenden Bebauung mit deren sehr tiefen Grundstücken (im Mittel fast 40 Meter) ein ausreichender Abstand zu der neuen Bebauung eingehalten wird, der nicht zu einer möglichen Einschränkung der Besonnung führt und in einer solchen städtischen Lage einen Ausblick gewährleistet, der nicht direkt auf eine neue Fassade trifft.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.47. Eva und Werner Nees
Goebenstraße 77
46047 Oberhausen

Durch den Verkauf der Häuser im Plangebiet wird die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Alt-Oberhausen zumindest teilweise gesättigt werden.

Dadurch werden die erzielbaren Veräußerungserlöse für städtische Grundstücke, auf denen in den Folgejahren ähnliche Vorhaben vorgesehen sind (z.B. Rechenacker, John-Lennon-Platz etc.) weniger hoch ausfallen, was sich negativ auf die angespannte Haushaltslage der Stadt Oberhausen auswirkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Planung wurde das Zusammenspiel der verschiedenen Baugebiete berücksichtigt. Durch eine behutsame und marktgerechte Entwicklung der Baugebiete ist eine gute Vermarktung gewährleistet.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.B.48. Nicole Rotthäuser
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

Es wird eine weitere Zunahme des heute schon durch die Möbelstadt Rück hervorgerufenen starken Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen befürchtet. Mit der Umsetzung der Maßnahme fällt der Ruhebereich im Blockinneren weg. Besonders betroffen sind die Anwohner an der Straßburger Straße, wo rückwärtig der Garagenhof, die Müllstandorte und die Erschließung geplant sind. Die aufgrund des Vorhabens notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können nicht im Plangebiet oder der direkten Umgebung vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf das bestehende bauliche Umfeld ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen Theile-Gelände in Oberhausen, Bericht VL6659-1, November 2012, peutzconsult, Düsseldorf).

Mit dem Gutachten wurden drei immissionsschutzrechtlich zu trennende Fragestellungen untersucht:

- Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005.

- Beurteilung der geplanten inneren Erschließung als Straßenneubau gemäß 16. BImSchV.

- Beurteilung der geplanten Garagen-/Carportanlage als neue Anlage gemäß DIN 18005.

Die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der bestehenden und geplanten Straßen führen entlang der geplanten Baukörper zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen gemäß DIN 4109 zulässig sind.

Bei den von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Tag- und Nachtstunden an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten, daher ergibt sich insgesamt für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach 16. BImSchV.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Stadt Oberhausen „Straßburger Straße/Seilerstraße“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekten Jürgensmann Landers GbR, Duisburg, November 2012) ermittelt und der hierfür erforderliche Ausgleich bilanziert worden. Es ist beabsichtigt, dass der Ausgleich (Ersatzpflanzung beseitigter Bäume) zum Teil direkt im Plangebiet erfolgt. Für den darüber hinaus notwendig werdenden Ausgleich ist eine geeignete Fläche am John-Lennon-Platz ausgewählt worden. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger festgelegt worden.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.B.49 Sabine Grasdieck-Gutleben
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

Frau Grasdieck-Gutleben befürchtet eine Bedrohung der Fledermauspopulation, da nicht die unterirdischen Gebäude in die artenschutzrechtliche Beurteilung einbezogen wurden. Weitere schützenswerte Tiere, wie Igel wurden gar nicht betrachtet. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist eine weitere Fällung von Bäumen, neben den bereits beseitigten Bäumen in der Straßburger Straße notwendig.

Durch die Realisierung der Bebauung geht die letzte Grünfläche in dem stark durch Verkehr belasteten Gebiet verloren. Der Ruhebereich im Inneren des Blocks gehen dann auch noch verloren.

Neben der Zunahme des Verkehrs verschärft sich ebenfalls die Parkplatzsituation, vor allen zu Stoßzeiten und an Aktionstagen der Möbelstadt Rück.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Parkplatzsituation und Verlust der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2 und 6.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Stadt Oberhausen „Straßburger Straße/Seilerstraße“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekten Jürgensmann Landers GbR, Duisburg, November 2012) ermittelt und der hierfür erforderliche Ausgleich bilanziert worden. Es ist beabsichtigt, dass der Ausgleich (Ersatzpflanzung beseitigter Bäume) zum Teil direkt im Plangebiet erfolgt. Für den darüber hinaus notwendig werdenden Ausgleich ist eine geeignete Fläche am John-Lennon-Platz ausgewählt worden. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger festgelegt worden.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Bedrohung einer Fledermauspopulation in den vorhandenen Bunkeranlagen wird durch Festlegung von Maßnahmen im Durchführungsvertrag entgegengewirkt.

Über das Vorhandensein von Fledermäusen liegen keine weiteren Informationen über Vorkommen von planungsrelevanten Arten innerhalb des Planungsraumes vor.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Eingriffe in bestehende Gehölze im Plangebiet in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Stadt Oberhausen „Straßburger Straße/Seilerstraße“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekten Jürgensmann Landers GbR, Duisburg, November 2012) ermittelt und der hierfür erforderliche Ausgleich bilanziert worden. Es ist beabsichtigt, dass der Ausgleich (Ersatzpflanzung beseitigter Bäume) zum Teil direkt im Plangebiet durch Neupflanzung von 6 Bäumen erfolgt.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf das bestehende bauliche Umfeld ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen Theile-Gelände in Oberhausen, Bericht VL6659-1, November 2012, peutzconsult, Düsseldorf).

Mit dem Gutachten wurden drei immissionsschutzrechtlich zu trennende Fragestellungen untersucht:

- Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005.

- Beurteilung der geplanten inneren Erschließung als Straßenneubau gemäß 16. BImSchV.

- Beurteilung der geplanten Garagen-/Carportanlage als neue Anlage gemäß DIN 18005.

Die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der bestehenden und geplanten Straßen führen entlang der geplanten Baukörper zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen gemäß DIN 4109 zulässig sind.
Bei den von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Tag- und Nachtstunden an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten, daher ergibt sich insgesamt für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach 16. BImSchV.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.B.50. Stefan Grasedieck
Hellweg 38
32791 Lage

Die Grünfläche hat für die Umgebung eine besondere Bedeutung und dient als Rückzugsort für Tiere und als klimatisch wirksame Fläche. Alternative Flächen für das Bauvorhaben wären sicherlich vorhanden.

Es wird bezweifelt, ob mit den geplanten Reihenhauseinheiten und nicht mit Mietraumwohnungen das richtige Segment bedient wird.

Vor allem wird das Vorhaben zu einer deutlichen Steigerung des Verkehrs und der damit verbundenen Probleme führen.

Sinnvoller wäre eine Nutzung als Grünfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Parkplatzsituation, Mikroklima / Klimawandel und Verlust der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2, 5 und 6.

Der Bedrohung einer Fledermauspopulation in den vorhandenen Bunkeranlagen wird durch Festlegung von Maßnahmen im Durchführungsvertrag entgegengewirkt.

Über das Vorhandensein von Fledermäusen liegen keine weiteren Informationen über Vorkommen von planungsrelevanten Arten innerhalb des Planungsraumes vor.

Der Bebauungsplan Nr. 657 „Hunsrückstraße / Beckerstraße“ liegt ebenfalls im Stadtteil Oberhausen-Ost und sieht die Überplanung des Hallenbades und der zugehörigen Freiflächen vor. Bisher ist nur der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden. Es ist jedoch vorgesehen, an dieser Stelle im Stadtgebiet eine andere Bauform (Geschoss-wohnungsbau) vorzusehen. Die Baugebiete werden sich gegenseitig ergänzen und somit ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen bereitstellen.

In Vorbereitung der Maßnahme sind durch den Vorhabenträger entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden, die eine Nachfrage in dem Segment des preisgünstigen Reihenhauses bescheinigt haben.

Die Überarbeitung Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 bescheinigt im Ergebnis, dass im Stadtgebiet von Oberhausen weiterhin ein hoher Bedarf an Einfamilienhäuser bestehen wird und die Neubauquote gerade im Stadtbezirk Alt-Oberhausen gering ist.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.B.51. Christoph Rotthäuser
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche im STEK und ehemaligen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist. Die Darstellung als Wohnbaufläche im RFNP ist der geringfügigen Größe und damit der Unterschreitung der Darstellungsschwelle zuzuordnen. Jegliche Entwicklung ist hiermit jedoch nicht möglich.

Die Beschreibung als brachliegende Gewerbefläche in der Begründung ist irreführend.

Es wird befürchtet, dass sich durch die zusätzliche Bebauung und damit der Versiegelung der Grünfläche sowie der wegfallenden Durchlüftung des Bereichs das Klima im Wohnviertel spürbar verschlechtert. In dem dynaklim-Projekt wird auf die bereits angespannte Situation hingewiesen.

Die bestehende Gestaltungssatzung sollte nicht aufgegeben werden.

Weiterhin sprechen die bereits erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung, die Zerstörung der letzten Grün- und Ruheoase im Viertel, die Verschärfung der Parkplatzsituation, sowie das Vorhandensein von Leerständen.

Abschließend wird bemängelt, dass die artenschutzrechtliche Prüfung unvollständig ist, da die Bunkergebäude nicht in die Betrachtung einbezogen worden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Parkplatzsituation, Leerstand, Mikroklima / Klimawandel und Verlust der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2, 4, 5 und 6.

Als übergeordnete Planungsebene gilt für das Stadtgebiet von Oberhausen der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) und als weiteres Planungsinstrument das vom Rat der Stadt Oberhausen 2008 verabschiedete STEK. Der RFNP stellt auf flächennutzungsplanerischer Ebene Wohnbauflächen, auf regionalplanerischer Ebene Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das STEK stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

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 geltende Gestaltungssatzung für das Plangebiet und dem Standort der Möbelstadt Rück ist auf die Sicherung von gestalterischer Qualität für die Möbelstadt Rück und die ursprünglich beabsichtigte Erweiterung im Plangebiet ausgelegt. Da diese Planungen überholt sind, hat die Gestaltungssatzung für das Plangebiet auch keine Relevanz mehr und kann dadurch mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 für diesen Bereich aufgehoben werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für die öffent-

lichen Freibereiche Maßnahmen zur Entwicklung von Grün- und Gehölzflächen festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Bedrohung einer Fledermauspopulation in den vorhandenen Bunkeranlagen wird durch Festlegung von Maßnahmen im Durchführungsvertrag entgegengewirkt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.52. Jörn-Lukas Gutleben
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

Es wird befürchtet, dass sich durch die Umsetzung der Maßnahme mit der einhergehenden Versiegelung negative Auswirkungen auf das Mikroklima ergeben werden. Maßnahmen, die den klimatischen Auswirkungen entgegenwirken können im Plangebiet nicht umgesetzt werden.

Mit der Umsetzung der Maßnahme geht der Verlust der immer seltener werdenden Grünflächen einher.

Weiterhin bestehen Bedenken hinsichtlich einer weiteren Steigerung der bereits schon bedenklich einzuschätzenden Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionsbelastung. Ebenso spitzt sich die Parkplatznot zu.

Eine weitere Belastung resultiert aus dem zu erwartenden Baustellenverkehr, der sich nahtlos an die Maßnahme Erneuerung der Kanaltrasse in der Straßburger Straße anschließt.

In der Summe geht für die Anwohner mit den ganzen Belastungen und Auswirkungen der Planung eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und Wertverlust ihrer Immobilien einher.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Verkehr, Parkplatzsituation Mikroklima / Klimawandel und Verlust der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 1, 2, 5 und 6.

Hinsichtlich des Baustellenverkehrs ist es als besondere Ausnahmesituation zu werten, dass nach den Bauarbeiten am Kanalnetz in der Straßburger Straße weitere Bauarbeiten für die Erschließung des Wohngebietes und die Herstellung der Gebäude folgen werden.

Diese werden jedoch zeitlich so kurz wie möglich gehalten, da eine rasche Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger angestrebt wird. Die Wiederherstellung der Straßburger Straße erfolgt derart, dass sie den Baustellenverkehr aufnehmen kann.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.53. Udo Sommer
Elsa-Brandström-Straße 108A
46045 Oberhausen

Die Versiegelung der Fläche führt zum Verlust von Tierpopulationen und zur Beeinträchtigung des Quartiersklimas. Mit dem Verlust der Freifläche wird eine Minderung der Wohnqualität befürchtet. Zur Schaffung ergänzender Wohnungsangebote sollten Maßnahmen im Bestand, wie Nutzen von Leerständen ergriffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Thema Leerstand, Mikroklima / Klimawandel und Verlust der Grünfläche vgl. Stellungnahme zu III.2.B.1. – 19., Pkt. 4, 5 und 6.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.54. Heribert Briel
Seilerstraße 67
46047 Oberhausen

Der Eigentümer des Gebäudes Seiler Straße Nr. 67 weist darauf hin, dass zwischen seinem und dem benachbarten, zum Abriss vorgesehenen Gebäude, voraussichtlich keine Gebäudeabschlusswand und wahrscheinlich ein durchgehender Spitzboden vorhanden sind.

Es wird daher darum gebeten, dass in den abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Herstellung der geplanten Grünfläche und damit bei Abriss des Gebäudes Seiler Straße 65 die notwendigen Sicherungsarbeiten und eine Herstellung einer Gebäudeabschlusswand aufgenommen und gesichert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mittlerweile sind die Unterlagen (Bauzeichnungen) zu den beiden Gebäuden geprüft worden. Im Ergebnis stellt sich die Situation so dar, wie Herr Briel sie beschrieben hat. Mit dem Abriss des Gebäudes Haus Nr.65 sind entsprechende Sicherungs- und Erneuerungsarbeiten an dem Gebäude Haus Nr. 67 notwendig. Hierzu werden entsprechende privatrechtliche Verträge zwischen dem Hauseigentümer und dem Vorhabenträger geschlossen. Eine Kontaktaufnahme beider Parteien hat bereits stattgefunden.

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

Zu III.2.B.55. Ines Köhne
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

Es wird bemängelt, dass in den Unterlagen weder die Art der zukünftigen Nutzung, die definitive Anzahl der zu erstellenden Gebäude, die Anzahl der Vollgeschosse und der zu bebauende Grund verbindlich festgelegt sind.

Auch ist die Anzahl der Parkplätze, Garagen, Besucherparkplätze nicht festgelegt und eine verbindliche Aussage zur Gestaltung der Gebäude fehlt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 müssen als qualifizierter Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung, hier als Allgemeines Wohngebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen, hier durch Baugrenzen festgesetzt sein. Darüber hinaus ist die Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, für die planungsrechtliche Bestätigung der Bebauung an der Straßburger Straße ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Angaben zu der Anzahl der Garagen, Stellplätze und Besucherparkplätze sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan definiert.

Die Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten ist im Durchführungsvertrag mit 27 Hauseinheiten festgelegt, wobei pro Hauseinheit eine Wohneinheit zulässig ist. Ebenso ist über die ge-

stalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW eine Festlegung zur Gestaltung der Gebäude im Durchführungsvertrag durch Ansichten, Schnitte und Perspektiven mit Beschreibung vorgenommen worden.

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

Zu III.2.B.56. Julian Slickers
Rolandstraße 153
46047 Oberhausen

Es wird bemängelt, dass in den Unterlagen weder die definitive Anzahl der zu erstellenden Wohneinheiten, die Anzahl der Vollgeschosse, den umbauten Raum, die versiegelte Fläche, die Bauhöhe verbindlich festgelegt sind. Auch ist die Anzahl der Parkplätze, Garagen, Besucherparkplätze nicht festgelegt und eine verbindliche Aussage zur Gestaltung der Gebäude fehlt. Abschließend sollte die Anpflanzung von Bäumen und der Erhalt von unversiegelten Flächen festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 müssen als qualifizierter Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung, hier als Allgemeines Wohngebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen, hier durch Baugrenzen festgesetzt sein. Darüber hinaus ist die Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, für die planungsrechtliche Bestätigung der Bebauung an der Straßburger Straße ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Angaben zu der Anzahl der Garagen, Stellplätze und Besucherparkplätze sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan definiert.

Die Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten ist im Durchführungsvertrag mit 27 Hauseinheiten festgelegt, wobei pro Hauseinheit eine Wohneinheit zulässig ist. Ebenso ist über die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW eine Festlegung zur Gestaltung der Gebäude im Durchführungsvertrag durch Ansichten, Schnitte und Perspektiven mit Beschreibung vorgenommen worden.

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

Zu III.2.B.57. Andrea-Cora Walther
Elsa-Brändström-Straße 66
46045 Oberhausen

In ihrer Stellungnahme nimmt Frau Walter folgendes zur Kenntnis: Die Massen zieht es nach Oberhausen - deshalb brauchen wir Wohnraum - überall - im alten Lyceum - auf dem John-Lennon-Platz - auf der Ecke Elsa-Brandström-Straße / Schwarzstraße - auf der Seilerstraße / Straßburger Straße - allüberall Wohnraum Wohnraum Wohnraum - für die Massen, die es nach Oberhausen zieht - zwischenzeitlich können wir dann die Anregung unseres NRW-Bauministers aufgreifen und den Druck auf Eigentümer erhöhen, leerstehende Gebäude zu sanieren oder dieselben als Schrottimmobilien abzureißen - die Freiflächen, die dadurch entstehen, ersetzen dann prima die Freiflächen, die durch die Neubebauung vernichtet wurden – und alles bleibt im Fluss und in Bewegung -fangen wir mit den Schrottimmobilien an, bei denen die Stadt die Eigentümerin ist -gut, dass wir in einer Stadt leben, die es sich leisten kann, neu zu bebauen statt Leerstand zu beleben, die es sich leisten kann, auf der Mülheimer Straße die Messwerte für Feinstaub zu überschreiten - aber Bäume abholzt und Grünflächen vernichtet und ....

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

VI. Fortschreibung der Begründung

Auf Grund vorgebrachter Anregungen ist die Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 12.12.2012 in den Kapiteln 6.5 Wasserwirtschaftliche Belange, 9. Kosten, 11.3 Beschreibung und Auswertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens - Schutzgut Boden -, 11.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen, 11.9 Zusammenfassung mit Datum von 19.06.2013 fortgeschrieben worden.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - als Satzung.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auf den Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 27 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: Verkleinerter Auszug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24

Anlage 2: Entscheidungsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung der Fortschreibung vom 19.06.2013

Anlage 3: Stellungnahmen zum Bebauungsplan