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.

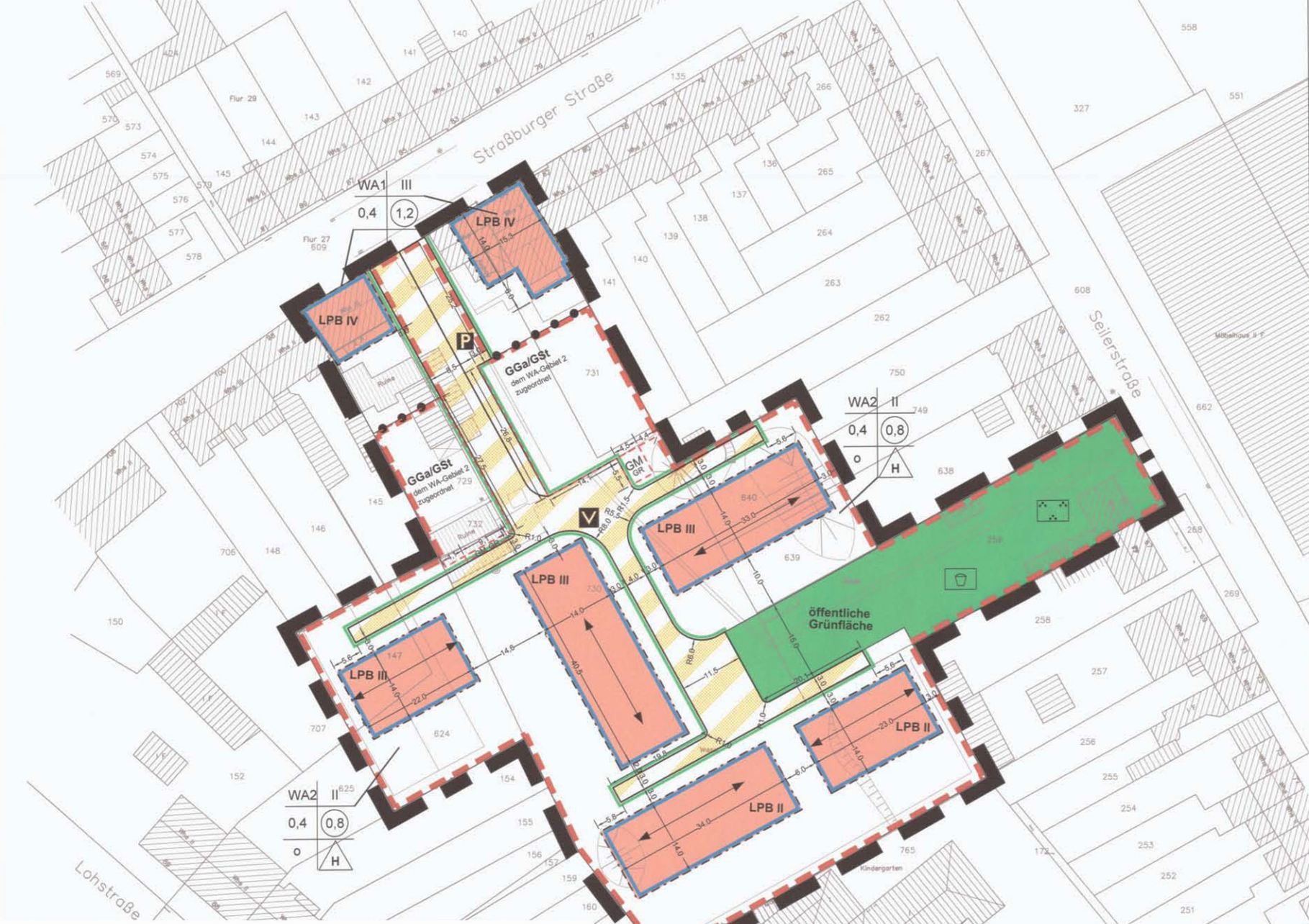
Zur Regelung der Umsetzung der Planinhalte wird zwischen dem Vorhabenträger der Planung und der Stadt Oberhausen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

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



Verkleinerter Auszug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 -Seilerstraße / Straßburger Straße-

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. 24

"Seilerstraße / Straßburger Straße"

in

Oberhausen-Alt-Oberhausen

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

In der Fassung der Fortschreibung vom 19.06.2013 (neuer Text kursiv markiert, gelöschter Text gestrichen markiert)

Essen, 13.11.2012

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulleitplanung mbH

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45 130 Essen
Tel.: 02 01 / 860 70 0
Fax: 02 01 / 860 70 50
E-Mail: mail@ash-planung.de
Web: www.ash-planung.de

Ansprechpartner: Herr Muhs

Vorhabenträger:
Wilma Wohnen West Bauprojekte GmbH
Pempelfurtstraße 1
40880 Ratingen
Tel.: 02102 / 1560
Fax: 02102 / 156392
E-Mail: info@wilma.de
Web: www.wilma-wohnen-rheinland.de

Inhalt

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.2 Eigentumsverhältnisse 6

2. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE 6
2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 6
2.2 Hauptplanungsziele 7
2.3 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung 7
2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) 8
2.5 Angrenzende Bebauungspläne 9
2.6 Gestaltungssatzung 9
2.7 Landschaftsplan Oberhausen 9
2.8 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung 9

3. BESTAND 10
3.1 Plangebiet 10
3.2 Bauliches Umfeld 10
3.3 Infrastruktur 10
3.4 Verkehr 11
3.5 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr 11

4. PLANVERFAHREN 11

5. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS 12
5.1 Konzept 12
5.2 Energie- und klimaschonende Optimierung 12
5.3 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit 12
5.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) 13
5.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 14
5.7 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 15
5.8 Natur und Landschaft 15
5.9 Verkehr 16
5.10 Gestaltung 18

6. SONSTIGE BELANGE 18
6.1 Belange des Immissionsschutzes 18
6.2 Boden 19
6.3 Technische Infrastruktur 19
6.4 Bergbau 19
6.5 Wasserwirtschaftliche Belange 20

7. HINWEISE 20

8. BODENORDNUNG 21

9. KOSTEN 21

10. FLÄCHENBILANZ 21

11. UMWELTBERICHT 22

11.1 Einleitung 22
11.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 22
11.3 Beschreibung und Auswertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens 25
11.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 34
11.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 34
11.6 Geprüfte Alternativen 37
11.7 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung 37
11.8 Monitoring 37
11.9 Zusammenfassung 38

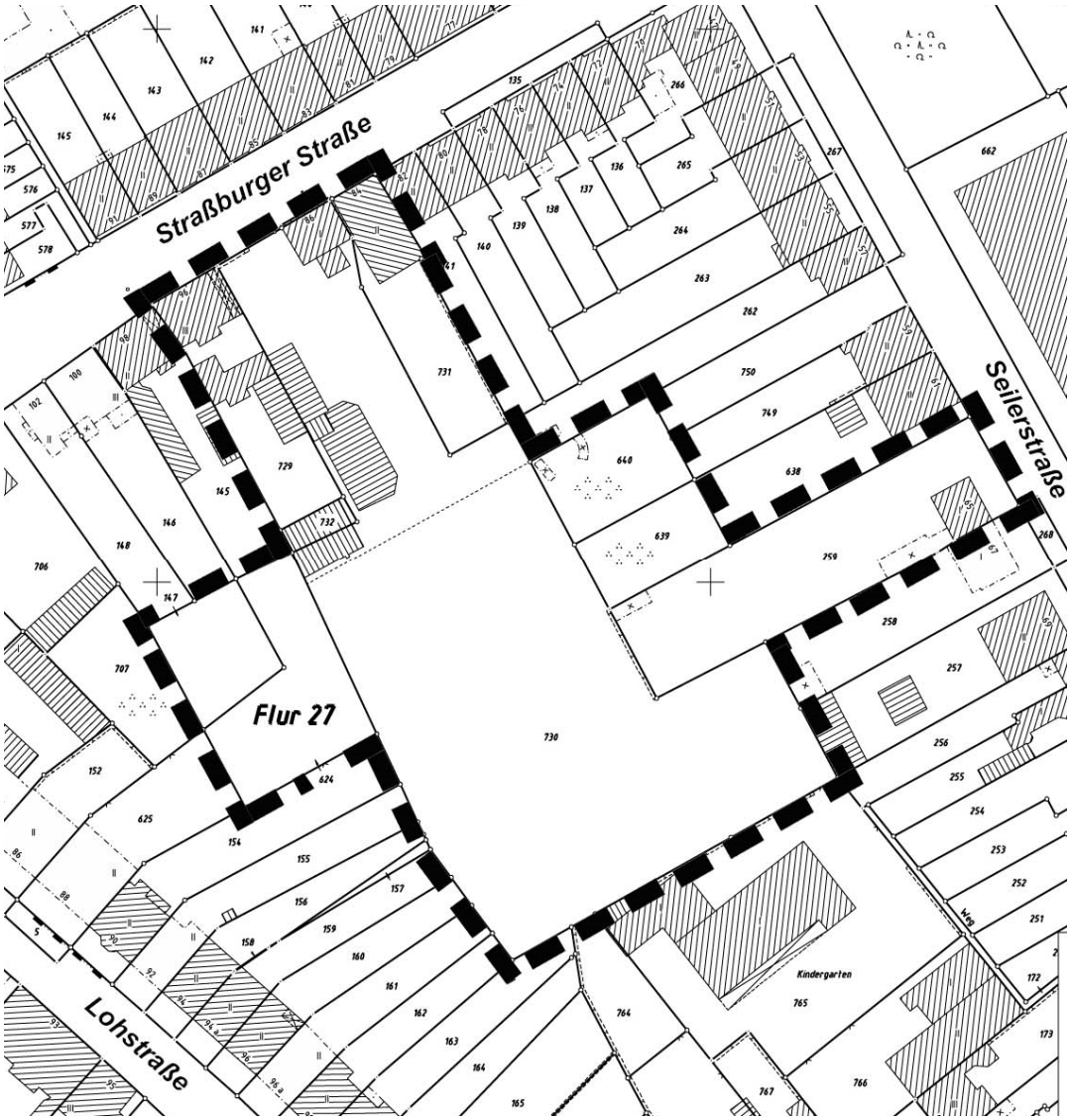
1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „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.

Abbildung des Geltungsbereiches



Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst gemäß § 12 BauGB einen Vorhabenbereich sowie ergänzende Flächen als zusätzlicher Anpassungsbereich im Übergang des Vorhabenbereiches an die bestehenden baulichen Strukturen nordwestlich und südöstlich des Eingangsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhabenbereich gekennzeichnet. Er umfasst die Flächen des geplanten

Allgemeinen Wohngebietes WA 2 einschließlich der dem Baugebiet zugeordneten Gemeinschaftsanlagen, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen allgemeinen Verkehrsflächen sowie die öffentliche Grünfläche, einschließlich Kinderspielplatz. Der Vorhabenbereich hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Firma Möbelstadt Rück. Es ist beabsichtigt, dass die zur Überplanung vorgesehenen Flächen spätestens bis zum Satzungsbeschluss in das Eigentum des Vorhabenträgers, Wilma Wohnen West GmbH, Ratingen, übergehen. Die mit der Realisierung der Neubebauung entstehenden Baugrundstücke und Gebäude sollen nach Fertigstellung als privates Einzeleigentum veräußert werden. Die Flächen für die öffentliche Erschließung und die Grünfläche mit Kinderspielplatz werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übertragen.

2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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 Vorhabenbezogenen 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 es 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. Hiermit kann der im Steckbrief (STEK) für den Stadtraum ermittelten Schwäche eines alternden Stadtteils entgegengewirkt 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 auswärtiger 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 Nahversorgungszentrums Marienkirche, so dass die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, Schule, Kindergarten) im Umfeld des Plangebiets vorhanden ist und genutzt werden kann.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Seilerstraße/ Straßburger Straße" werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

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

2.3 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgeführten Adressaten zu beachten. D.h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan ist Oberhausen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 keine zeichnerischen Darstellungen.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. I. Ziele für die Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte. Als Ziel wird formuliert, dass die Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Wohnsiedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für wohnbauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Darüber hinaus wird Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere der Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich eingeräumt.

Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr" zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB).

Die Anwendung des RFNP als Entwicklungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung hat sowohl dem rechtlichen Rahmen des Entwicklungsgebotes des BauGB als auch den raumordnerischen Regelungen im Hinblick auf die Funktion des RFNP als Regionalplan Rechnung zu tragen.

Neben den zeichnerischen Darstellungen und Festlegungen umfasst der Textteil des RFNP formulierte Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die in nachgelagerten Planverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Bezogen auf die vorgesehene Wohnnutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um die Wiedernutzung einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche (Gärtnereibetrieb), die derzeit überwiegend brach liegt und damit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht somit den Darstellungen des RFNP.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i. S. des § 1Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 ist im Plan „Flächennutzung" zum großen Teil als Grünfläche dargestellt. Die Anschlussbereiche an die Straßburger Straße und die Seilerstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Maßnahmenplan sind für den Geltungsbereich keine konkreten Maßnahmen vorgesehen, somit stimmen derzeit (zum Teil) die Ziele bzw. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des STEK 2020 überein..

Dass sich im STEK Veränderungen in den Aussagen zu bestimmten Flächen ergeben können, schließt das STEK nicht aus. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

2.5 Angrenzende Bebauungspläne

Für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Nördlich der Seilerstraße ist im Jahr 2004 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 510 „Walter-Flex-Straße/ Seilerstraße" gefasst worden. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Wohnqualität und erhaltenswerte Grünstrukturen zu sichern.

2.6 Gestaltungssatzung

Im Zuge früherer Planungen zur Vergrößerung der Möbelstadt Rück, die sich derzeit östlich der Seilerstraße befindet, ist im Jahre 1991 eine Gestaltungssatzung für die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 sowie für weitere östlich angrenzende Flächen in Kraft getreten. Diese Gestaltungssatzung hat Begrünungsmaßnahmen der geplanten und vorhandenen Betriebsgebäude sowie der betrieblichen Freiflächen zum Gegenstand. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 tritt die Gestaltungssatzung für die Flächen des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 durch separaten Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen außer Kraft. Dieser erfolgt zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.7 Landschaftsplan Oberhausen

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Oberhausen.

2.8 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung" ab sofort im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Abgeleitet wurde dieser Beschluss aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts Oberhausen 2020 (STEK 2020).

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Weichen für eine nachhaltige Flächennutzung gestellt. Die Bauleitplanung kann somit Einfluss auf die Nutzung von regenerativen Energien, aber auch auf die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden haben. Umgekehrt kann die Bauleitplanung bei Nichtbeachtung energetischer Gesichtspunkte z. B. die Nutzung von Sonnenenergie de facto verhindern oder zu einem unnötigen Energiemehrverbrauch der Gebäude führen. Maßgeblich für den Energieverbrauch sind dabei insbesondere die Ausrichtung von Gebäuden, die Bauformen und die Berücksichtigung von möglichen Verschattungen.

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO_2-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschrieben Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang sollte das Ziel einer Planung sein, zunächst den Energiebedarf für Gebäude zu reduzieren. Das heißt, die Planung energieeffizienter Gebäude und Strukturen (u. a. Gebäudestellung, Kompaktheit) sollte Vorrang vor der Frage der Energieversorgung eines Gebäudes

bzw. Wohngebietes haben. Die Optimierung einer klimaschonenden Energiebereitstellung, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien, ist dann als weiterer Schritt anzustreben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Klimaschutz in der Bauleitplanung neben den Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) auch auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen kann. Für den Klimaschutz maßgebliche Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung lassen sich im Wesentlichen durch entsprechende städtebauliche Verträge sichern.

Zur Beurteilung der Klima- und Energieeffizienz der städtebaulichen Planung liegt der Begründung eine Checkliste als Anlage bei, die zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung eine Beurteilung der Grundlagen und Anforderungen an die Planung in einem -in sechs Schritten- abgestuften System darlegt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen.

3. Bestand

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Alt-Oberhausen und liegt im sogenannten Schlad-Viertel. Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich, der im Süden durch die Prälat-Wirtz-Straße und die Barbarastraße, im Westen durch die Lohstraße, im Osten durch die Seilerstraße und im Norden durch die Straßburger Straße begrenzt wird. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst das brachgefallene ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei Theile.

Prägend für das Plangebiet ist die Lage im Blockinnenbereich. Zugangsmöglichkeiten bestehen derzeit über die Straßburger Straße sowie die Seilerstraße.

3.2 Bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld ist durch eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockrandbebauung gekennzeichnet. In diesem Umfeld wird das Siedlungsbild geprägt durch heterogene Baustrukturen, vorwiegend als eine Bebauung in ein- bis dreigeschossige Bauweise. Ausgehend von einer ursprünglichen Straßenrandbebauung wurde in der vergangenen Zeit eine Verdichtung vorgenommen, die dazu geführt hat, dass nur noch wenige Baulücken das Straßenbild bestimmen. Im Ergebnis ist das Erscheinungsbild des Stadtteils durch eingeschossige kleine Gebäude neben mehrgeschossigen Altbauten aus der Zeit des Bergbaus bestimmt. Diese sind durchsetzt mit Wohnformen des Reihenhauses und Geschosswohnungsbau. Vorwiegend dient das bauliche Umfeld als Wohnstandort und ist teils durchsetzt mit kleinteiligen Einzelhandel und gewerblichen Nutzungen. Direkt östlich an der Seilerstraße schließt die Möbelstadt Rück an.

3.3 Infrastruktur

Mit der Lage im Schlad-Viertel bestehen kurze Wege zum Hauptzentrum Alt-Oberhausen mit allen wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten der Grundversorgung und des darüber hinaus gehenden Bedarfs. Das Hauptzentrum befindet sich in etwa 1 km Entfernung vom Plangebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten einzelne in Plangebietsnähe befindliche Geschäfte und SB-Märkte. Dieses Angebot wird ergänzt durch diverse Einzelhandelsgeschäfte und SB-Märkte an der Falkensteinstraße (ca. 500 m entfernt).

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden, so dass die Grundversorgung als sehr gut zu bewerten ist.

In Bezug auf die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, kirchliche Einrichtungen sowie Sportstätten. Weitere soziale und schulische Einrichtungen wie weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich westlich gelegen in Richtung Alt-Oberhausen.

Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

Zur Naherholung dienen vereinzelte Grünflächen in der näheren Umgebung. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich in ca. 2,5 km Entfernung der Emscher Landschaftspark und der Gehölzgarten Ripshorst.

3.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Straßburger Straße gesichert. Es bestehen gute Anbindungen an das ca. 1 km entfernte Zentrum von Alt-Oberhausen. Das überregionale Verkehrsnetz mit den Autobahnen A 40 in ca. 1 km Entfernung und A 42 in ca. 3 km Entfernung ist über die L 215 (Danziger Straße) zu erreichen. Über die Hauptverkehrsstraßen B 223 (Mülheimer Straße) und L 215 können weitere Stadtteile in geringer Entfernung erreicht werden.

3.5 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Haltestelle Seilerstraße befindet sich direkt am Plangebiet ein Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Des Weiteren befinden sich die Haltestellen Evangelisches Krankenhaus und Rolandstraße in direkter Umgebung. Mit den an diesen Haltestellen verkehrenden Buslinien können alle zentralen Stationen im Oberhausener Stadtgebiet erreicht werden. An den Haltestellen verkehren sowohl die normalen Buslinien als auch Schnellbuslinien und eine Linie des Nachtverkehrs.

Insgesamt ist von einem guten ÖPNV-Angebot auszugehen.

4. Planverfahren

Bauleitplanung

Der Einleitungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Seilerstraße / Straßburger Straße" ist am 12.07.2010 gefasst worden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) 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 (1) BauGB sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.09.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Die in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten relevanten Stellungnahmen sind in die Planung eingeflossen und bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt worden.

Informelles Verfahren

Im Vorfeld des eigentlichen planungsrechtlichen Verfahrens ist als freiwillige, informelle Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein Workshop am 08.02.2010 durchgeführt worden. Der Workshop hatte zum Ziel, die von den Bürgerinnen und Bürgern sehr kontrovers eingeschätzte Planung frühzeitig vorzustellen und die im Vorfeld und während der Veranstaltung geäußerten Anregungen und Vorschläge der Anwohner und Eigentümer in die Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption einfließen zu lassen. Mit einer überarbeiteten Planung ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

5. Erläuterung des Vorhabens

5.1 Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor.

Das Konzept zeichnet sich durch ein autofreies Wohngebiet aus, indem die Parkmöglichkeiten im Eingangsbereich des Gebietes konzentriert sind. Die bestehenden Gebäude Straßburger Straße Nr. 84, 86 und 96 werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen.

Die Erschließung soll im Norden des Gebiets über die Straßburger Straße erfolgen. Die nachzuweisenden Stellplätze sind an der Erschließungsstraße in Form von Garagenhöfen vor der eigentlichen Wohnbebauung angeordnet.

Für das gesamte Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die in umgebungsorientierter Bauweise in Form von Hausgruppen errichtet werden soll.

Insgesamt sollen maximal 27 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet errichtet werden. Diese sollen in Form von Hausgruppen mit vier bis sieben HE realisiert werden. Die Bebauung mit Reihenhäusern ist dabei auch aufgrund ihrer Kompaktheit und der daraus folgenden klimaenergetischen Optimierung gewählt worden.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke entstehen überschaubare und gegliederte Räume, die dem Wohngebiet angemessen sind.

Als Quartiersmitte soll eine Grünfläche ausgebildet werden, die Möglichkeiten zum Verweilen und Spielen aufweisen soll und durch eine Wegeverbindung die Verbindung zur Seilerstraße herstellt.

5.2 Energie- und klimaschonende Optimierung

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wird der „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung" eingesetzt. Ziele des Leitfadens sind u. a. die energetische Optimierung von Planungen, die Erschließung von Energiesparpotenzialen und die Vorbildwirkung durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards.

Zur Beurteilung der Klima- und Energieeffizienz der städtebaulichen Planung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 Straßburger Straße/Seilerstraße wird das Bewertungsprogramm „Solarkompakt" angewandt. Dabei werden die Optimierungsmöglichkeiten u.a. im Hinblick auf die Gebäudestellung, Kompaktheit, der Gebäude, und der Energieeffizienz mit Hilfe eines Punktebewertungssystems bewertet.

Die vorgelegte Planung erzielt derzeit ein Ergebnis von durchschnittlich 28,8 Klimapunkten und damit die Einstufung "verbesserte Planung mit Optimierungspotenzial". Die gewonnen Erkenntnisse aus dem Bewertungsverfahren werden in das Planverfahren einfließen und zu einer weiteren Optimierung der für den Klimaschutz maßgeblich Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung führen. Bis zum Satzungsbeschluss werden die abgestimmten Regelungen zum Klimaschutz im Städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

5.3 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt diese Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen bzw. in den plangebietsangrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen.

Folgende Gesichtspunkte haben bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen und familienfreundlichen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Schaffung von Wohnangeboten im besonders nachgefragten Marktsegment der niedrigpreisigen Häuser für junge Familien;
- Schaffung öffentlicher, vielfältig nutzbarer Flächen mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion (multifunktionale Nutzung);
- Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur behutsamen Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Alt-Oberhausen;
- Stärkung des Stadtteils und der bestehenden Infrastruktur durch Zuzug hauptsächlich von Familien mit Kindern.

5.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung entlang der Seilerstraße und der Straßburger Straße, wird das Baugebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Seilerstraße / Straßburger Straße" als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet 1 + 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zielsetzung sieht die Realisierung von bis zu 27 Hauseinheiten vor. Es wird grundsätzlich eine Bebauung mit Reihenhäusern angestrebt. Die bestehenden Gebäude Nr. 84, 86 und Nr. 96 an der Straßburger Straße werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich bestätigt.

Grundsätzlich dient das geplante Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar.

Im Plangebiet sollen zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass in dem WA-Gebiet 2 entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Ebenso sind in dem WA-Gebiet 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen getroffen worden.

Ziel für das geplante Wohngebiet ist es, den ruhenden Verkehr weitestgehend zu bündeln und ausschließlich im Eingangsbereich des Plangebietes, abseits der Wohngrundstücke unterzubringen. Hierdurch wird dem Ziel einer autoarmen Siedlung Rechnung getragen. Die Unterbringung der Pkw erfolgt daher in Garagengruppen, die sich beidseitig der Planstraße befinden. Hiervon ausgenommen ist das WA-Gebiet 1 mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs direkt auf dem Grundstück. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr können in dem geplanten Wohngebiet nachgewiesen werden.

Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs an der Eingangssituation des Wohngebietes entstehen verkehrsarme Zonen im bebauten Bereich des Plangebietes, wodurch eine hohe Aufenthalts-

qualität und Verkehrssicherheit insbesondere für spielende Kinder auf den öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

Zur Regelung für die Unterbringung der Pkw auf privaten Flächen beidseitig der Planstraße sind entsprechende, auf diese Lösung zugeschnittene textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden, wodurch die gewünschte städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet 2) wird ein Stellplatz pro Hauseinheit nachgewiesen. Darüber hinaus ist vor den Garagen / Carports jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben.

Mit Ausnahme des WA-Gebietes 1 sind im Plangebiet daher Stellplätze und Garagen nur in Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen zulässig. Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind wiederum nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Eingangsbereich des Plangebietes zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

In besonderen Situationen können die einzelnen geplanten Grundstücke bzw. Hauseinheiten mit dem Pkw angefahren werden. Für Ein- und Ausladevorgänge oder vereinzelt vorkommende Umzüge oder Lieferungen bestehen somit kurze Transport- sowie „Tragewege".

Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Die vorgesehenen Stellplatzanlagen und Garagen im Plangebiet (WA-Gebiet 2) sind im Bebauungsplanentwurf entsprechend als Gemeinschaftsstellplätze / -garagen festgesetzt.

Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr im Norden des Plangebietes zu bündeln, um verkehrsarme Bereiche für die geplante Wohnbebauung im Süden zu schaffen.

Zur Leerung der Müllbehälter sind separate Stellplätze für die Mülltonnen erforderlich, da sie durch Abpollern der Verkehrsfläche nicht unmittelbar an den jeweiligen Grundstücken erreicht werden können. Am Tage der Leerung sollen die Mülltonnen an diesen Sammelstandorten abgestellt werden, um Verkehrsbehinderungen durch ungeordnet abgestellte Tonnen zu vermeiden. Zur Begrenzung der von Müllbehältern in Anspruch genommen Fläche ist eine entsprechende Fläche als gemeinschaftlicher Standort für Müllbehälter (GM) im Bebauungsplan festgesetzt. Neben der Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Anlieger erfolgt eine Sicherung der Zugänglichkeit im Durchführungsvertrag.

5.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete im Plangebiet wird entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die geplanten Wohngebiete (WA-Gebiete 1 + 2) ergibt sich dadurch eine GRZ von 0,4. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Für das geplante WA-Gebiet 2 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 kann eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Planung realisiert werden.

Für das bestandssichernde WA-Gebiet 1 wird die Geschossflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO auf 1,2 festgesetzt und somit die vorhandene maximale Geschossigkeit bestätigt.

Insgesamt wird mit einer großzügigen Abgrenzung der überbaubaren Flächen für die Baugebiete und mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die geplante Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern soll grundsätzlich mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden.

Für das Baugebiet mit bestehender Bebauung (WA 1) werden entsprechend der vorhandenen Gebäude drei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt ein verträgliches und harmonisches Einfügen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt. Zusätzlich wird mit einer derartigen Geschossigkeit eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen A/V-Verhältnis (Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis des umbauten Volumens des Baukörpers (V) zur Außenfläche bzw. Oberfläche (A)) entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt.

Anrechnung von Stellplätzen/ Garagen/ Gemeinschaftsanlagen
Zur Erzielung einer für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) zulässigen Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan durch Text geregelt, dass in dem WA-Gebiet 2 den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsstellplätzen GSt hinzuzurechnen sind.

Hierdurch wird für das Plangebiet die gewünschte städtebaulich Konzeption gewährleistet und eine Ordnung der notwendigen Stellplatzflächen erzielt.

5.7 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Wohngebiet WA 2 wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form einer Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt. Für das bestandssichernde Wohngebiet WA 1 wird aufgrund des eingeschränkten Zuschnittes der überbaubaren Flächen und wegen der vorhandenen Bebauung auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Mit diesen Festsetzungen fügt sich das geplante Wohngebiet in die Prägung des Umfeldes ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sollen ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt werden, die durchgängig eine Tiefe von 14 Meter aufweisen. Hiermit ist eine ausreichende Toleranz in der Stellung der Gebäude möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß soll darüber hinaus zulässig sein.

In diesem Zusammenhang sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen eine Vorgartenzone von mindestens 2 m.

Für das Baugebiet mit Bestandsbebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche so dimensioniert, dass mindestens die bestehende Bebauung planungsrechtlich bestätigt und für die Bebauung zukünftig ein Entwicklungsspielraum zugesichert werden kann.

5.8 Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Das Plangebiet sieht eine bauliche Gliederung vor. Es ist beabsichtigt im Zentrum des geplanten Wohngebietes angrenzend an die Platzaufweitung bis zur Seilerstraße eine öffentliche Grünfläche zu entwickeln und festzusetzen.

Innerhalb der Grünfläche soll ein Spielbereich Typ C (Kleinkinderspielplatz) realisiert werden, der mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" festgesetzt wird. Eine Festlegung des Standortes und der genauen Größe des Kinderspielplatzes erfolgt im Durchführungsvertrag bzw. der Ausführungsplanung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Details zur Gestaltung, wie die Anlage des Kinderspielplatzes und Wegeverbindungen sowie zur Ausstattung und Möblierung werden im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert und im Durchführungsvertrag geregelt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zur Gliederung des Straßenraumes innerhalb der neugeplanten Verkehrsflächen, der Parkplätze sowie auf dem Quartiersplatz sind insgesamt mindestens 4 mittelkronige Laubbaumhochstämme, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der Bäume, die Standorte können je nach Erfordernis variiert werden. Die Baumpflanzungen tragen zur Verschattung der Erschließungsflächen bei, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Für jeden Baumstandort ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe vorzusehen. Die Bäume sind mit 3-Bock-Baumverankerungen – im Bereich von Stellplätzen zusätzlich mit Baumbügeln – zu sichern. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte Flachdachbegrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem ist durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft zu leisten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb des geplanten Wohngebietes soll die Versiegelung auf den privaten Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Daher wird durch textliche Festsetzung gesichert, dass die Vorgartenflächen mit Ausnahme der notwendigen Wege und der nicht mit dem Wohnhaus überbauten Flächenanteile unversiegelt zu halten sind.

Weiterhin sind die Flächen für Stellplätze oder Carports mit deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Die Festsetzungen dienen dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt soweit wie möglich zu minimieren. Hierzu dient auch die Begrenzung der Versiegelung in den Vorgartenbereichen bzw. für den nicht mit dem Wohnhaus verbundenen Teil des Grundstückes.

5.9 Verkehr

Erschließung
Ausgehend von der Straßburger Straße führt die innere Erschließung in das Plangebiet und erschließt als öffentliche Mischverkehrsfläche beidseitig die geplanten Garagen- / Carporthöfe. Hiernach endet die Hauptzufahrt in das Plangebiet.

Der weiter südlich gelegene Bereich der öffentlichen Mischverkehrsfläche soll als autofreie Zone ausgebildet und entsprechend abgepollert werden. Es sollen lediglich Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie vereinzelt Möbelwagen oder dergleichen in den südlichen Bereich fahren dürfen. Für das dreiachsige Müllfahrzeug wird vor der Abpollerung eine Wendeanlage berücksichtigt, die aufgrund der Geometrie nicht direkt einer Wendeanlage gemäß RASt 06 entspricht, aber durch den

Schleppkurvennachweis ein Wenden ermöglicht. In diesem Bereich werden die Mülltonnenabholflächen vorgesehen.

Der südlich anschließende Wohnweg zum Quartiersplatz ist mit einer Breite von 4 m geplant. Die hiervon nach Osten und Westen abzweigenden Wohnwege sollen nur der direkten Anfahrt der Grundstücke, z. B. zum Be- und Entladen für Anlieger dienen. Sie weisen eine Breite von 3 m auf. Eine Befahrung der Feuerwehr ist hier nicht erforderlich. Im Bereich der Wohnwege sind mit den vorgesehenen Breiten keine Räume zum längeren Abstellen der Fahrzeuge (Besucherparkplätze) vorgesehen. Die Wohnwege im südlichen Bereich sind für dreiachsige Müllfahrzeuge (Sperrmüll) und im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahrbar. Den südlichen Abschluss bildet eine Platzaufweitung, die im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Grünfläche den Mittelpunkt der Siedlung bildet und abwechslungsreiche Aufenthaltsqualität anbietet. Weiterhin dient diese Aufweitung als notwendige Wendeanlage.

Die gesamten Erschießungsflächen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebaut und sind daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen auf der Grundlage des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze. Im Eingangsbereich sind entlang der Planstraße, 8 Besucherparkplätze mit Bäumen gegliedert als Senkrechtparkplätze geplant, die durch weitere drei Längsparkplätze in Höhe der Gemeinschaftsgaragenanlage ergänzt werden. Die Lage der geplanten Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Erschließung ist durch Abgrenzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des autofreien Charakters der Wohnsiedlung ist damit eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Besucherparkplätzen gegeben.

Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebiets auf die Verkehrssituation im Umfeld wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Straße / Seilerstraße" in Oberhausen, Runge + Küchler, Düsseldorf November 2011). Zur Einschätzung der Belastung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 sieht auf einer Fläche von rund 10.000 m² etwa 27 Wohneinheiten in Reihenhäusern vor, was zu etwa 90 zusätzlichen Einwohnern auf dem Gelände führen wird. In einer Worst-Case-Betrachtung ergibt sich bei dieser Annahme eine prognostizierte Kfz-Verkehrserzeugung für den typischen Wochentag von zusätzlichen 160 Kfz-Fahrten pro Tag. In der Spitzenstunde wird die Verkehrserzeugung bei etwa 17 Kfz-Fahrten liegen.

Im Untersuchungsgebiet zwischen Mülheimer Straße, Falkensteinstraße, Dieckerstraße und Danziger Straße finden werktäglich rund 16.000 Kfz-Fahrten statt. Dabei ist die Straßburger Straße mit etwa 6.000 bis 7.000 Kfz-Fahrten und die Seilerstraße mit 1.100 bis 2.200 Kfz am Tag belastet. Mit 1,5 % wird der Anteil der Verkehrserzeugung des neuen Wohngebietes an der Belastung der Straßburger Straße nur sehr niedrig sein.

Die Belastungssteigerung durch das neue Wohngebiet verändert die bestehende Situation somit kaum. Der Abschnitt der Straßburger Straße zwischen Walter-Flex-Straße und Seilerstraße kann weitere 700 Kfz/Tag aufnehmen, bevor die Stufe hoher Unverträglichkeiten erreicht wird.

In der Seilerstraße (ca. 1.100 Kfz/Tag) und in der Lohstraße (ca. 500 Kfz/Tag) bestehen deutlich geringere Belastungen als in der Straßburger Straße. Unverträglichkeiten bestehen in der Seilerstraße nicht durch die Höhe der absoluten Verkehrsbelastungen, sondern durch Konflikte, die an Spitzensamstagen im Kundenverkehr des Möbelhauses Rück durch den engen Fahrbahnraum und die Schwierigkeiten im Begegnungsfall zu beobachten sind. Die Parkraumuntersuchungen ha-

ben jedoch gezeigt, dass sich Kapazitätsengpässe auf relativ wenige Spitzentage im Jahr beschränken. An typischen Wochentagen Montag bis Samstag besteht keine vollständige Auslastung der Parkplatzkapazitäten im öffentlichen Straßenraum.

Die einzige Zu- und Ausfahrt aus dem geplanten Wohngebiet wird als Gehwegüberfahrt ausgebildet, so dass der in die Straßburger Straße einmündende Kfz-Verkehr wartepflichtig ist. Die Einmündung weist eine sehr gute Verkehrsqualität mit kurzen Wartezeiten auf.

Die Ausbildung eines autofreien Wohngebietes mit Anordnung der Stellplatzanlage am nördlichen Gebietseingang 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.

5.10 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das WA 2 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW besondere Gestaltungsregeln vorsehen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes soll im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt werden.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird neben der Gestaltung der Fassaden wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan neben der Festlegung zulässiger Firstrichtungen auch Regelungen über die Ausbildung der Dachformen, der Gestaltung von Dachaufbauten und der Verwendung von Hauptmaterialien beinhalten.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen, der Vorgartenzonen und der Abfallanlagen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von lebenden Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche soll hierbei zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche dienen.

6. Sonstige Belange

6.1 Belange des Immissionsschutzes

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, die in der Planzeichnung kennzeichnet sind. 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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn /Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Bei den von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Tag- und Nachtstunden an allen Immissionsorten eingehalten. Durch den Verkehrslärm auf der neuen Erschließungsstraße werden die Grenzwerte der 16.BImSchV eingehalten.

6.2 Boden

Ein Altlastenverdacht besteht für die Bestandsgrundstücke Straßburger Straße 96 und 98, für die frühere Nutzungen als Tankstelle bzw. Wäscherei genannt werden. Diese Verdachtsfläche dokumentiert jedoch nicht die tatsächliche Nutzung der Fläche sondern lediglich die Wohnadresse des Betreibers. Für die Flächen des neu geplanten Wohngebiets gibt es keinen Eintrag im städtischen Altlastenverdachtsflächenkataster.

Zur Ermittlung der Bodenbelastungssituation und evtl. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit Hausgärten wurde ein Gutachten zur orientierten Einschätzung erstellt („Neubau von Einfamilienhäusern an der Straßburger Straße / Seilerstraße", Dr. Gärtner und Partner GbR, Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe; Baugrundvoruntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung Duisburg, November 2012). Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete im Oberboden an einer Stelle (Flurstück 259) überschritten. Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung zu den Bodenverhältnissen und –auswirkungen sowie die notwendigen Maßnahmen im Umgang mit den Belastungen sind im Umweltbericht, Kapitel 11.3 dargelegt.

6.3 Technische Infrastruktur

Der Bestand der technischen Infrastruktur ist bei den zuständigen Trägern abgefragt und bewertet worden. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

6.4 Bergbau

Die bergbaulichen Verhältnisse im Plangebiet sind durch die DMT (Bauvorhaben „Möbel Rück" auf dem Grundstück „Straßburger Straße / Seilerstraße" in Oberhausen, Essen Januar 2010) 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.

Eine Kennzeichnung möglicher bergbaulicher Auswirkungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 ist nicht notwendig.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Da es sich beim Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier keine Anwendung.

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.

~~*Für die Entwässerungsplanung sind grundsätzlich zwei Varianten erarbeitet worden.*~~

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

~~*Bei einer Berücksichtigung der Versickerung werden eine Trennkanalisation mit Versickerung und ein modifiziertes Mischsystem realisiert.*~~

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

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

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

7. Hinweise

Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmale und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittelfunde
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

Kinderspielflächen
Kinderspielflächen und das vegetationsfreie Umfeld von Kinderspielflächen sind mit Bodenmaterial herzustellen, das nachweislich die Vorsorgeanforderungen der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt. Für Spielsand gelten die Qualitätsanforderungen des RdErl. „Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder auf Kinderspielflächen" d. Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit vom 16.03.2003.

Boden
Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

8. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen und die Grünfläche mit Kinderspielplatz sollen nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet werden. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 beinhalten. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

9. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrs- und Grünflächen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach Übernahme der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten. ~~*Die Höhe der Unterhaltungskosten wird im weiteren Verfahren konkretisiert.*~~

Die Kosten zur Unterhaltung der Verkehrsflächen betragen ca. 1.600 Euro/Jahr, zur Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche ca. 5.600 Euro/Jahr. Hierbei handelt es sich um geschätzte Kosten, die erst im Rahmen der Ausführungs-planung bzw. Verwirklichung der Maßnahme konkretisiert werden können.

10. Flächenbilanz

Nutzungen	Konzept
Privates Bauland	5.242 m²
Privates Bauland Bestand	578 m²
Flächen f. Stellplätze und Garagen	1.401 m²
Öffentl. Verkehrsflächen	1.490 m²
Öffentl. Grünflächen	1.407 m²
Geltungsbereich Bebauungsplan	10.118 m²

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Rechtsgrundlage

Gemäß § 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist.

Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt eine Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ebenen der Erfassung und Bewertung in der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind:

- Pflanzen und Tiere (inkl. biologischer Vielfalt)
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Mensch / Bevölkerung (inkl. menschlicher Gesundheit)
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Weiterhin zu berücksichtigen sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete mit ihren Schutz- und Erhaltungszielen sowie die Darstellungen (bzw. Festsetzungen) von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Scoping-Ergebnisse

Im Scoping wurde zwischen dem Vorhabenträger und den Fachämtern der Stadt abgestimmt, dass für die Themen:

- Boden (Gefährdungsabschätzung zu Altlasten)
- naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Artenschutz
- Verkehr
- Lärm

im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fachgutachten zu erarbeiten sind.

11.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Die nachstehende Tabelle stellt die in Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes auf die Schutzgüter bezogen dar.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Bundesimmissions-schutzgesetz (BIm-SchG) inkl. Verord-nungen	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästi-gungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterun-gen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädli-chen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vor-sorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Be-völkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, des-sen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll
	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebens-grundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künfti-gen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfä-higkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Verwaltungsvorschrift Artenschutz	Gemäß MUNLV (2007) gilt im Anwendungsbereich genehmi-gungspflichtiger Vorhaben für alle FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten nach § 44 Abs. 1 Bundesnatur-schutzgesetzes ein Zugriffsverbot (u. a. Verbot des Fanges, der Verletzung und der Tötung von Tieren der besonders geschütz-ten Arten. Auch dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Stö-rungsverbot).
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasser-schutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirt-schaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzun-gen; - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderun-gen, - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bo-denveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderun-gen und Altlasten. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Sinne des Gesetzes Vorsorte zu treffen, um Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist.
	Bundes- Boden-schutz und Altlasten-	Regelungen für den Umgang mit Verdachtsflächen, altlasten-verdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und

	verordnung (BBodSchV)	Altlasten von der Untersuchung und Bewertung bis zu Anforderungen an Sanierungen und Vorsorge sowie Festlegung von Prüf- und Maßnahmewerten und Vorsorgewerten.
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach BBodSchG im besonderen Maß erfüllen, sind besonders zu schützen.
	Altlastenerlass	Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass).
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswasser-gesetz NW	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Klima	BauGB Baugesetzbuch	Klimaschutzbezogene Zielvorgaben sind in die Bauleitplanung eingeführt worden: Bauleitpläne sollen demnach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz gewährleisten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.
Klima	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft, Ortsbild	BauGB	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne Mülheim an der Ruhr und Oberhausen stellt für das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeine Siedlungsbereiche" und auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbauflächen" dar.

Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen als „Grünfläche" dargestellt. Die Anschlussbereiche an die Straßburger Straße und die Seilerstraße sind als „Wohnbauflächen" dargestellt. Es sind für den Geltungsbereich keine konkreten Maßnahmen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen.

Für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiterer östlich angrenzender Flächen liegt eine Gestaltungssatzung vor, die im Zuge inzwischen überholter Planungen zur Erweiterung der Möbelstadt Rück 1991 in Kraft getreten ist. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 tritt die Gestaltungssatzung für die Flächen des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 durch separaten Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen außer Kraft. Dieser erfolgt zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Sonstige Schutzgebiete und –objekte (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Wasserschutzgebiete) sind nicht betroffen. Schützenswerte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) sind im Planungsraum nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster NW geführten Objekte. (Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, GeoServer NRW, Zugriff am 06.07.11)

Es gibt keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Vorhabens.

Die Klimaanalyse der Stadt Oberhausen ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen:

Geschützte Bäume sind demnach Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden; nicht unter diese Satzung fallen Pyramidenpappeln und Obstbäume auf privaten Grundstücken mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

Als Ersatz ist durch den Verursacher für jeden geschützten, entfernten oder zerstörten Baum ein neuer Baum auf einem Grundstück im räumlichen Anwendungsbereich dieser Satzung zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung).

Als Ersatzpflanzungen gelten standortgerechte Laubbäume und Eiben (keine Birken, Weiden, Pappeln und Kulturobstbäume außer Walnussbäume und Esskastanien) mit einem Stammumfang von 16 cm. Die Anzahl der Ersatzpflanzung orientiert sich hierbei am Stammumfang des entfernten Baums:

Stammumfang des zu entfernenden Baums	Anzahl der Ersatzpflanzung
80-120cm	1 Stück
je weiter 50 cm Stammumfang	1 Stück

Weitere übergeordnete Fachplanungen liegen nicht vor.

11.3 Beschreibung und Auswertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Bestehende Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs:

Geschlossene Wohnbaustruktur	das Plangebiet umgebend
Einzelhandel	im Nahbereich nicht vorhanden an der Falkensteinstraße in ca. 500 m Entfernung an der Rolandstraße in ca. 800 m Entfernung „Neue Mitte" in ca. 2,5 km Entfernung
Möbelfachmarkt	an das Plangebiet grenzend
Spielplatz	drei Spielplätze in Bereich bis ca. 500 m Entfernung vom Geltungsbereich
Kindergarten	Kath. Kindergarten St. Johannes in der Barbarastraße
Grundschule	Astrid-Lindgren-Schule in der Stiftstraße

Weiterführende Schulen	Heinrich-Heine-Gymnasium in der Lohstraße Niederrhein-Kolleg in der Wehrstraße
Sportstätten	Sportanlagen Tiroler Straße und Mellinghofer Straße in ca. 500m bzw. 1 km Entfernung
Hallenbad	
Krankenhaus	Krankenhaus EKO, Virchowstraße, Entfernung ca. 500 m
Erholungsflächen	Uhlandpark in ca. 500m Entfernung, Stadtpark Rolandhalde in ca. 1km Entfernung, Gehölzgarten Ripshorst in 2,5 km Entfernung, Emscher Landschaftspark in ca. 2,5 km Entfernung, Ruhrwiesen in ca. 4 km Entfernung

Die Grundversorgung wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf als gut eingestuft. Die Versorgung des Plangebietes mit Infrastruktureinrichtungen wird ebenda als zufrieden stellend bewertet.

Gerade im städtischen Verdichtungsraum bilden kleinteilige Freiflächen, die gut einsehbar sind, eine Bereicherung des Erholungsangebotes und des Orts- und Landschaftsbildes. Die Wertigkeit der Freifläche für die Erholung wird durch die Nutzungen im Anschlussbereich Straßburger Straße gemindert. Die Freifläche ist nicht öffentlich zugänglich. Insgesamt besitzt die Fläche für die Allgemeinheit eine geringe Erholungsfunktion und einen geringen Freizeitwert.

Derzeitige Problemlage

Belastungen Bestand:

- Lärmimmissionen
  „Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) wurden gem. DIN 18005 beurteilt. Ergebnis der Immissionsberechnung ist, dass entlang der vorgesehen Fassaden der geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für die geplanten allgemeinen Wohngebiete in Teilbereichen um bis zu 3 dB(A) tags/nachts überschritten werden.

  Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV, die in der Planzeichnung kennzeichnet sind. 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.

  (Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Straße/Seilerstraße" in Oberhausen, Peutz Consult, 2012)
- Seveso II
  Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Einflussbereichs von Betrieben, die unter die Regelungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) fallen.
- Elektromagnetische Strahlung
  Es liegen keine Erkenntnisse über Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Strahlung, Gerüche oder Lichtimmissionen im Plangebiet vor.
- Erschütterungen
  Erhebliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.
- Staub-, Schadstoffimmissionen
  Erhebliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.
- Sonstige Immissionen
  Erhebliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

- Altlasten
  Es gibt für das Plangebiet Einträge im städtischen Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht für die Grundstücke Straßburger Straße 96 und 98, für die frühere Nutzungen als Tankstelle bzw. chemische Reinigung genannt werden. Diese Verdachtsfläche dokumentiert jedoch nicht die tatsächliche Nutzung der Fläche, sondern lediglich die Wohnadresse des Betreibers.
  Geringfügige Schadstoffbelastungen im Oberboden ohne Gefährdungspotential im Wirkungspfad Boden/ Mensch.
  Oberboden aus dem Flurstück 259 überschreitet die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV.
  Nutzungsspezifische Bodenverunreinigung im nördlichen Grundstücksteil mit geringer Überschreitung der LAWA – Prüfwerte für MKW, jedoch ohne altlastenspezifische Relevanz.
  (Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung, DR. GÄRTNER & PARTNER GBR. 2012).

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

- Lärmbelastungen
  Baubedingt während der Bauphase.
  Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 wird vorausgesetzt.

  „ Beurteilung Stellplatzanlage:
  Für die Errichtung einer zu den Wohngebäuden gehörenden oberirdischen Stellplatzanlage waren die hiervon ausgehenden Schallimmissionen auf Grundlage der Planunterlagen zu prognostizieren und anhand der Vorgaben der DIN 18005 zu beurteilen. Die Immissionsberechnung zeigt, dass innerhalb des Tageszeitraums und des Nachtzeitraums an allen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

  Beurteilung Straßenneubau
  Im Rahmen des geplanten Straßenneubaus (Erschließungsstraße) wurde gemäß 16. BlmSchV geprüft, welche Beaurteilungspegel durch den zukünftigen Verkehr auf der neuen Straße an den bestehenden Gebäuden hervorgerufen werden, und ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen hieraus entstehen. 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. BlmSchV."
  (Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Straße/Seilerstraße" in Oberhausen, Peutz Consult, 2012)
- Staubbelastungen
  Baubedingt während der Bauphase.
- Weitere Gesundheitsbeeinträchtigungen
  Es liegen keine Untersuchungen vor, weil davon auszugehen ist, dass von der Planung keine Belastungen ausgehen.
- Soziales Umfeld
  Stabilisierung durch städtebauliche Ordnung der Flächennutzung.
- Nutzungsverdrängung
  Grünfläche, Brachflächen mit geringem Freizeit- und geringem Erholungswert.
- Nutzungsgewinn
  Gebiet mit hochwertiger Wohnfunktion und Grünanlage mit Kinderspielbereich.
- Altlasten
  Bis auf die Verwendung des Oberbodens aus Flurstück 259 für Spielflächen, kann der

Oberboden vor Ort ohne Auswirkung aus en Gefährdungspfad Boden/Mensch wieder verwendet werden.

- Erholungsfunktion
  Geringfügige Verschlechterung für die Allgemeinheit durch die Verkleinerung der Freifläche, Aufwertung durch eine Grünanlage mit Kinderspielbereich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich und wird geprägt von einer weitläufigen Rasenfläche im zentralen Bereich mit Anschluss an die Seilerstraße sowie der umgebenden Rahmenpflanzungen privater Gärten. Der Bereich der ehemaligen Gewächshäuser der Gärtnerei hat sich zu einer Wiese und einem jungen Gehölz (hauptsächlich Brombeeren) entwickelt. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist bis auf kleinere Gartenbereiche vollständig befestigt. Neben der Ruine eines Betriebsgebäudes der ehemaligen Gärtnerei auf dem Flurstück 732 und einem ca. 15m hohen Kamin befinden sich hier Garagen/Werkstätten und Wohnhäuser mit Gärten an der Zufahrt Straßburger Straße. Von der Seilerstraße her ist das Gelände einsehbar, jedoch durch ein Tor abgeschlossen.

Schutzgebiete und –objekte sind nicht betroffen. Schützenswerte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) sind im Planungsraum nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster NW geführten Objekte. Im direkten Umfeld an der Straßburger Straße liegt die im Alleenkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnete Allee an der Straßburger Straße.

Die Biotoptypen im Plangebiet sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und bewertet. Die vorkommenden Biotoptypen weisen eine geringe Artenvielfalt auf.

Im Plangebiet befinden sich drei nach Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geschützte Bäume.

Gemäß Artenschutzgutachten ist der Planungsraum nicht bedeutend als Lebensraum und für die Artenvielfalt. FFH- oder Natura2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind die Bäume in den umgebenden privaten Gärten aus alten Platanen und die geschützten Vegetationsstrukturen im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser als Qualität im Sinne des Artenschutzes zu sehen.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde festgestellt, dass sich im Plangebiet mehrere Häuser befinden, die im Zuge der Planumsetzung abgerissen werden sollen und eine Ausprägung besitzen, die Fledermausquartiere grundsätzlich nicht ausschließt. Es wurde als erforderlich angesehen, die Artengruppe der Fledermäuse näher zu untersuchen.

Derzeitige Problemlage

Durch das eigentlich nicht zulässige Betreten der privaten Grünfläche ist eine Beeinflussung der Biotoptypen gegeben

Die Entwicklung der Brachflächen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei geschieht ungelenkt.

Die Rasenflächen werden intensiv gepflegt.

Es befinden sich potentielle Quartiere der Zwergfledermaus in zum Abriss vorgesehenen Gebäuden.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch die Maßnahme mit Ausnahme der Gartenflächen der Bestands- Wohnbebauung an der Straßburger Straße vollständig zerstört.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen durchgeführt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden drei nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume entfernt.

Nr.	S	ø	STU	Art	X	E	I	16-18
1	1	0,32	1,00	Kiefer	X		I	2
2	1	0,50	1,57	Hemlocktanne	X		I	2
3	1	0,40	1,26	Mammutbaum	X		I	2
4	1	0,25	0,79	Magnolie		E		0
5	1	0,20	0,31	Magnolie		E		0
	1	0,15	0,24	Summe STU: 0,55				
6	1	0,35	1,10	Obstbaum		E		0
				Summe				6
				Ersatzpflanzungen Hochstamm, STU 16-18cm				6

Erläuterung der Abkürzungen:	
Nr.	laufende Numerierung (s. Plan)
S	Anzahl Stämme
ø	Stammdurchmesser (div. = verschiedene Werte)
STU	Stammumfang (bei mehrstämmigen nur, wenn ein
	STU >30cm und Summe der STU >80cm)
Art	Deutscher Name
X	nach Baumschutzsatzung geschützter Baum
E	Erhalt
I	Inanspruchnahme
16-18	Lieferqualität der Ersatzpflanzung

Tabelle 1 Baumbestand, Eingriffe, Ersatzpflanzungen

Der Ersatz gem. Baumschutzsatzung für die im Bereich des Vorhabens notwendige Beseitigung von drei Bäumen soll über Baumpflanzungen in der Grünfläche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen erfolgen.

Die Bestandserfassung für Fledermäuse ergab, dass mit der Durchführung des Vorhabens eine gewisse Entwertung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten der Zwergfledermäuse einhergeht. Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes werden jedoch nicht ausgelöst, wenn die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

Aus der ökologischen Bilanz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergibt sich ein Punktedefizit von 8.575 Biotopwertpunkten. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebiets nicht umgesetzt werden. Es wird angestrebt, die Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Oberhausener Stadtgebiet umzusetzen. Es ergibt sich z.B. bei Anreicherung von Ackerflächen mit Gehölzstrukturen ein Flächenbedarf von ca. 2.144 m². Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach … Bundes-Bodenschutzgesetz im besonderen Maß erfüllen …, sind besonders zu schützen" (§ 1 Landesbodenschutzgesetz).

~~*Das Plangebiet ist außerhalb vorhandener Oberflächenbefestigungen flächendeckend aufgefüllt. Die Auffüllungen erreichen Mächtigkeiten von 0,2 bis zu 1,2 m.*~~ *Im Plangebiet treten abgesehen von anthropogenen Fremdbeimengungen bis zur Tiefe von durchschnittlich einem Meter unter Geländeoberkante in der Regel Auffüllung bzw. umgelagerte Materialien aus Fein- bis Mittelsanden auf mit Fremdbeimengungen wie Ziegel, Kohle, Beton, Glas und Asche.* Sie bestehen hauptsächlich aus schwach schluffigen, humosen Sanden (Oberboden) mit meist geringem Fremdanteil. Darunter lagern ~~*lokal Auffüllungen zwischen 0,3 bis 0,8 m Stärke aus Schluffen und Sanden.*~~ *bei generalisierter Betrachtung von etwa 1 m bis 2 m unter Geländeoberkante Schichten aus feinsandigem Schluff*. Die Auffüllungen werden vor allem im nördlichen Teil des Plangebietes unterlagert von Windablagerungen aus locker gelagerten schwach schluffigen, schwach kiesigen Fein- und Mittelsanden. Darauf folgen Grundmoränenablagerungen aus feinsandigen, tonigen Schluffen in Schichtstärken zwischen 0,5 bis 1 m auf Terrassenablagerungen aus Sanden und Kiesen.

Laut Auskunftssystem BK 50 (Karte der schutzwürdigen Böden) stehen im Plangebiet überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden an. Die beschriebenen Böden sind

mit dem Kürzel „sw__ff" nicht weiter bewertet, jedoch generell als Böden mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit und Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe ausgewiesen. Der Boden wird als geeignet für die Versickerung eingestuft. Die Filterkapazität ist gering bewertet.

Im Umweltbericht zum RFNP Themenkarte 7 A („Schutzwürdige Böden, Teil A: Böden mit besonderer Bodenfruchtbarkeit, Bodenentwicklungspotential natürlichem Boden, Archivpotential") liegt die Fläche in einem Bereich ohne Darstellung („Flächennutzungen, bei denen von einer starken Überprägung des Bodenprofils ausgegangen werden kann, werden nicht dargestellt."). Nach Themenkarte 7 B („Schutzwürdige Böden, Teil B: Böden mit hohem Filter-/Puffer- und Wasserspeichervermögen") ist im Geltungsbereich mit geringer Wahrscheinlichkeit vom Vorkommen von Böden mit hohem Wasserspeichervermögen auszugehen. Dem Übersichtscharakter der zugrunde liegenden Bodenkarte von NRW 1:50.000 entspricht, dass anthropogene Veränderungen kaum berücksichtigt sind. Diese sind aber von wesentlicher Bedeutung, da zum einen die tatsächliche Schutzwürdigkeit durch Nutzungseinflüsse erheblich beeinträchtigt sein kann und zum anderen naturbelassene Böden auch für die Sicherung der Boden- und damit Biodiversität erhaltens- bzw. schutzwürdig sind. Dies gilt insbesondere für den stark verdichteten Siedlungsraum des Ruhrgebietes.

„Aufgrund der Untersuchungsergebnisse haben die vorhandenen Böden in aktuell unversiegelten Bereichen aufgrund der bindigen Substratzusammensetzungen bis teilweise ungefähr 2 m unter Geländeoberkante eine Funktion hinsichtlich des Wasserspeichervermögens und der Puffer- sowie Speicherkapazität für Wasser, Nähr- und Schadstoffe. Die flächig anthropogen eingebrachten Fremdbeimengungen/umgelagerten Bodenmaterialien reduzieren diese Eigenschaften insofern, als dass das Bodengefüge und somit auch hydrologische Eigenschaften gegenüber einem natürlichen anstehenden Boden verändert sind."

(Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung, DR. GÄRTNER & PARTNER GBR. 2012)

~~*Schutzwürdige Böden sind im Gutachten der Dr. Gärtner & Partner GbR aus 2012 beschrieben und bewertet.*~~ *„Die vorkommenden Böden sind […] nicht in die Kategorie schützenwerter Böden einzustufen."*

(Ergänzende Stellungnahme hinsichtlich der Beurteilung der Böden im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, DR. GÄRTNER & PARTNER GBR. 2013)

Derzeitige Problemlage

Es gibt für das Plangebiet Einträge im städtischen Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht für die Grundstücke Straßburger Straße 96 und 98, für die frühere Nutzungen als Tankstelle bzw. chemische Reinigung genannt werden. Diese Verdachtsfläche dokumentiert jedoch nicht die tatsächliche Nutzung der Fläche sondern lediglich die Wohnadresse des Betreibers. Eine weitere Fläche mit Bodenbelastungsverdacht befinden sich auf dem Grundstück der Fa. Möbel Rück. *Das Gutachten vom Institut Dr. Jungbauer + Partner vom 07.05.1990 weist für den Bereich der RKS 17 bis in 1,8 m Tiefe eine Anschüttung aus Sand, Glasscherben und Gipsresten nach, die erheblich mit Blei, Cadmium, Kupfer und Zink belastet ist. Das Material ist nicht für eine Hausgartennutzung geeignet. Da es sich nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen um eine kleinräumige Verunreinigung handelt, sollte diese im Rahmen der Baumaßnahmen ausgekoffert und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt werden.* Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht mit einer Gefährdung des Schutzgutes Mensch zu rechnen (DR. GÄRTNER & PARTNER GBR, 2012).

Zur Ermittlung der Bodenbelastungssituation und evtl. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit Hausgärten wurde ein Gutachten zur orientierten Einschätzung erstellt („Orientierende Gefährdungsabschätzung, Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung", Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg November 2012). Der Oberboden im Plangebiet weist im Wesentlichen Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte für Wohnflächen aus der Bundes-Bodenschutzverordnung auf. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden im Oberboden an einer Stelle (Flurstück 259) überschritten. (vgl. Dr. Gärtner & Partner 2012, S. 15).

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung ergeben sich baubedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Erd- und Tiefbauarbeiten und anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen durch die Zunahme der versiegelten Flächen.

Im Bereich der geplanten Straßenflächen, Haus- und Vorgärten ergeben sich anlagebedingt Eingriffe mit sehr hohen Auswirkungen auf ~~*schutzwürdige*~~ *vorkommende* Böden. Das *ergänzende* Gutachten der Dr. Gärtner und Partner GbR aus ~~*November 2012*~~ *März 2013 beurteilt die Böden nicht als schutzwürdig, Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich*. ~~*ermittelt für diese Eingriffe einen Kompensationsbedarf von 3.362 m². Es werden Kompensationsmodelle theoretisch betrachtet. Die Festlegung und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.*~~

~~*Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebiets nicht umgesetzt werden. Es wird angestrebt, die Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Oberhausener Stadtgebiet umzusetzen. Es ergibt sich z.B. bei Anreicherung von Ackerflächen mit Gehölzstrukturen ein Flächenbedarf von ca. 2.144 m². Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.*~~

Von der vorgesehenen Nutzung geht absehbar keine Gefahr von Schadstoffeintragungen in den Boden aus.

Die Oberböden aus dem Flurstück 259 dürfen aufgrund ihres Bleigehaltes über dem Prüfwert für Kinderspielflächen nicht in entsprechender Nutzung in den Direktkontakt gelangen. (vgl. Dr. Gärtner & Partner 2012, S. 9, 15). Im Bereich der Grünfläche mit Spielplatz ist dieser Boden bis in 35 cm Tiefe auszutauschen. Sonstiger Aushubboden und Oberboden kann für den Einbau in geplanten Garten- und Grünflächen wieder verwendet werden.

Bereiche mit Prüfwertüberschreitungen sollen im Zuge der Realisierung durch auf die geplante Bodenverwendung abgestimmte Untersuchungen weiter untersucht werden, um die Kontakte zu Schadstoffen über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete. Schichtwasser wurde in den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht benannt. Der Grundwasserflurabstand beträgt gem. Ermittlung in einem alten Bewässerungsbrunnen der ehemaligen Gärtnerei 7,75 m.

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Geltungsbereich wurden nicht untersucht.

Durch die größtenteils unversiegelten Flächen wird Niederschlagswasser auf direktem Weg dem Grundwasser zugeführt.

Derzeitige Problemlage

Das Niederschlagswasser der Gebäude- und Verkehrsflächen wird derzeit in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die zusätzliche Versiegelung (s. Boden) wirkt sich grundsätzlich negativ auf den Wasserhaushalt aus.

In Bezug auf die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG wurde im Aufstellungsverfahren festgehalten, dass das Plangebiet nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt wird und eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zwangsläufig umzusetzen ist.

Bis zum Satzungsbeschluss werden in der Erschließungsplanung die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Eingaben der Unteren Wasserbehörde geprüft. Abschließende Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger Umweltzustand

Klimatisch gesehen liegt das Ruhrgebiet im Bereich des maritim beeinflussten Klimabereiches „Nordwest-Deutschland" mit kühlgemäßigten Sommern und mäßig-kalten Wintern. Kennzeichnend dafür sind dominierende südwestliche Windrichtungen und eine verhältnismäßig geringe Jahrestemperaturamplitude.

Das Plangebiet wird in der Stadtklimaanalyse (Gesamtstädtische Klimaanalyse der Stadt Oberhausen, RVR, 2003) großräumig dem Klimatop Stadtklima zugeordnet, der eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockbebauung mit meist hohen Baukörpern und engen Straßen aufweist. Die dichte Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln und einen verringerten Luftaustausch, was zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen führen kann.

Die Planungshinweise der Stadtklimaanalyse zielen darauf ab, eine weitere Verdichtung im Bereich des Klimatops Stadtklima zu vermeiden und fordern eine verstärkte Durchgrünung. Gleichzeitig werden Hinweise auf eine Anreicherung der Straßen- und Siedlungsräume mit Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünungen gegeben.

Kleinräumig betrachtet, verfügt das Plangebiet dagegen aufgrund der derzeit bestehenden Rasenfläche über ein Ausgleichspotenzial im Hinblick auf die Produktion von Frischluft. Eine Ausfilterung von Schadstoffen ist wegen des Mangels an Bäumen und Sträuchern auf der Fläche gering zu bewerten. Des Weiteren fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen und aufgrund der ebenen Topographie an Bedeutung als Luftleitbahn. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist in kleinem Maßstab gegeben, die sich aber aufgrund der isolierten Lage nicht wesentlich begünstigend auf den umgebenden Siedlungsraum auswirken kann.

Hauptquelle für Emissionen sind Industrie, Gewerbe, Hausbrand und Autoverkehr. Die Minimierung dieser Emissionen ist Ziel des Schutzes der Luft.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West und in der Umweltzone und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet. Der Luftreinhalteplan verfolgt einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) festgestellt wurden.

Messungen zur aktuellen Luftqualität werden an den umgebenden Straßen des Plangebietes nicht durchgeführt. Eine Einschätzung der Luftbelastung wird auf der Grundlage von Modellrechnungen vorgenommen, deren Ergebnisse in einer Karte der Hintergrundbelastung und in den aktuellen Belastungskarten Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) verzeichnet sind. Dabei ist festzustellen, dass es keine Hinweise auf eine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid für das Plangebiet gibt.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Die Planung steht teilweise im Widerspruch zu den Forderungen „Weitere Verdichtung vermeiden" und „Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern" aus der Karte „Planungshinweise" (Gesamtstädtische Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, 2003).

Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht der Verlust der heutigen Rasenfläche einher. Die geplante Bebauung wird kleinräumig zu einer klimatischen Wirkung in Form 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 in Form einer Durchgrünung der weitgehend autofreien Neubebauung die stadtklimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht erheblich verschlechtern. Relevante Auswirkungen auf das stadtklimatische Wirkungsgefüge sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase wird es im Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld temporär zu Staubbelastungen kommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Belastungssituation zu erwarten ist.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich. Die Freifläche wird als gut einsehbarer, freier und nicht möblierter Landschaftsraum wahrgenommen. Die Fläche ist nicht öffentlich zugängig.

Der zum Teil alte Baumbestand in den benachbarten Gärten prägt das Landschaftsbild nachhaltig. Ein weiteres prägendes Element ist die große Rasenfläche im Zentrum des Plangebietes. Die Bestandsflächen weichen insbesondere mit ihrer Ausprägung als Rasen- und Brachflächen vom umgebenden Ortsbild des Blockinnenbereichs mit intensiver Gartennutzung ab. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist bis auf kleinere Gartenbereiche vollständig befestigt. Neben der Ruine eines Betriebsgebäudes der ehemaligen Gärtnerei auf dem Flurstück 732 und einem ca. 15m hohen Kamin befinden sich hier Garagen/Werkstätten und Wohnhäuser mit Gärten an der Zufahrt Straßburger Straße. Im Plangebiet befinden sich nur einzelne auf den Landschaftsraum wirkende Einzelbäume.

Derzeitige Problemlage

Die Entwicklung der Brachflächen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei geschieht ungelenkt. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Flächen wären zur Vermeidung der Verwilderung erforderlich.

Die Rasenflächen müssen intensiv gepflegt werden.

Die Freifläche ist ungestaltet und bietet nur sehr geringe Erholungs- und Freizeitfunktionen.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge ergänzt die umgebende Wohnbebauung entlang der Straßburger Straße, der Seilerstraße, der Lohstraße und der Barbarastraße. Die großzügige Freifläche in einem Blockinnenbereich bleibt nicht erhalten.

Die Grünverbindung vom geplanten Wohngebiet zur Seilerstraße wird ausgebaut als Parkanlage mit Kinderspielbereich. Die Erholungs- und Freizeitfunktionen der Fläche erhöhen sich damit.

Integrierung des Plangebiets in das Ortsbild durch gestalterische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Kultur- und Sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Derzeitige Problemlage

Keine Schutzgüter vorhanden.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Keine Schutzgüter betroffen.

Wechselwirkungen
Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargelegt.

11.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden aller Voraussicht nach noch über Jahre unverändert erhalten bleiben. Die sukzessive Entwicklung natürlicher Vegetation ist nur im Bereich der alten Gewächshäuser der Gärtnerei möglich und wird ansonsten durch die Nutzung verhindert.

Unversiegelte und versiegelte Flächen bleiben erhalten.

Der im Plangebiet bestehende Bedarf an Wohnnutzung (ermittelt in einer Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012) kann nicht gedeckt werden.

Die Grünfläche verbleibt in einem ungestalteten Zustand ohne funktionale Einrichtungen.

11.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Teilflächen des Baugrundstücks sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

- Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt
  - horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
  - nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
  - mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können
  - unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.
- Vor dem Bodenauftrag sind Unterbodenverdichtungen durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Der neu aufgetragene Boden wird nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren und wird direkt begrünt. Wenn auch der Anbau von Nutzpflanzen ermöglicht werden soll, erfolgt zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 und ggfs. auch zur Verbesserung der Krume eine angemessene Kalkung.
- Durch den Baustellenbetrieb entstandene Schadverdichtungen des Bodens sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- Die Andienung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die vorhandene oder die neu herzustellende Zufahrt.

- Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie
  - den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV entsprechen
  - der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen
  - keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten
  - nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten
  - nach Augenschein und Geruch unauffällig sind
  - nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen

  Im Einzelfall können entsprechende Nachweise (Beschreibungen gemäß vorgenannten Punkten und Protokolle zu chemischen Analysen incl. pH-Wert und Gehalt an organischer Substanz) vom Bauherrn verlangt werden. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Gem. Artenschutzvorprüfung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung umzusetzen, damit die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich der Zwergfledermaus nicht ausgelöst werden:

- „Sofern Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorzunehmen."
- „Ein Abriss von Gebäuden sollte möglichst in den Wintermonaten (November – Februar) erfolgen. Sofern die Abrissarbeiten außerhalb der Wintermonate erfolgen, ist durch zusätzliche Sicht- und Detektorbegehungen unmittelbar vor dem Gebäudeabriss zu klären, ob Quartiersplätze von Fledermäusen an den Gebäuden bestehen."
- „Werden bei Abrissarbeiten oder Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse im Gebäude oder in Baumhöhlen festgestellt, ist unmittelbar die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen zu informieren. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen."
- „Für Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Flächen sind Laternen mit insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln zu verwenden. Des Weiteren ist zu prüfen, ob zur Minimierung der Lichtemissionen eine Dimmung der Laternen in den Nachtstunden erfolgen kann."

Diese Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zur Minderung wird die Grünfläche in der Verbindungsfläche zur Seilerstraße erhalten und ausgebaut als Parkanlage mit Kinderspielbereich. In der Grünfläche sind sechs Bäume als Ersatz für beseitigte Nadelbäume vorgesehen.

Im öffentlichen Straßenraum wird die Pflanzung von vier Laubbäumen festgesetzt.

Zur Minderung weiterer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere der Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a (1) BauGB, wird als Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Geltungsbereich 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung von Stellplätzen in der von der Bauordnung geforderten Anzahl verhindert die Notwendigkeit von Parksuchverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs.

Eine extensive Begrünung der Dächer der Wohnhäusern und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von kleiner fünf Grad und einer Dachfläche von mindestens zwölf Quadratmeter und der Garagen ist vorgesehen.

~~*Die Möglichkeit der örtlichen Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser wird noch geprüft.*~~

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt. Aus der ökologischen Bilanz ergibt sich dort ein Punktedefizit. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Der überschlägig ermittelte Bedarf an zusätzlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 2.211 m². Für die Ausgleichsmaßnahmen stehen dem Vorhabenträger zurzeit noch keine Grundstücke zur Verfügung. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger ~~*voraussichtlich*~~ außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stadtgebiet von Oberhausen umgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oberhausen sichergestellt.

Für im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beseitigende, nach Baumschutzsatzung geschützte Nadelbäume wird in der Grünfläche gem. den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen Ersatz geleistet.

Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf

Es werden folgende, die Schutzgüter mittelbar und unmittelbar betreffende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  WA Allgemeines Wohngebiet
  Grundflächenzahl 0,4
  Zahl der Vollgeschosse: II
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  offene Bauweise
  Baugrenzen
  nur Hausgruppen zulässig
  Anrechnung der Flächen von Stellplätzen und Garagen bzw. Gemeinschaftsanlagen.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsmüllstandort
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 i. V. M. § 9 BauO NRW (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  Als Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen zum nicht überbauten Flächenanteil in den Wohngebieten getroffen:
  „Die Wohngärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen und Sitzplatzbereichen nicht großflächig versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden. Der nicht mit dem Wohnhaus überbaute Flächenanteil ist unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten."
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  Öffentliche Verkehrsflächen:
  Verkehrsflächen mit Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich" und „öffentliche Parkfläche"
- Festsetzungen gem. § 51 LWG i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  „Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen."
- Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a) und b) BauGB
  Als Ersatz für zu beseitigende Bäume gem. Baumschutzsatzung und als Minderungsmaßnahmen werden festgesetzt:
  „In der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Baumstandorte sind entweder in die Gehölzpflanzungen zu integrieren oder einzeln in mindestens 6 m² große Baumscheiben zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind in Form einer oder mehrerer höhengestaffelter Pflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Gesamtgröße von mindestens 200 m² zu erstel-

len. Detaillierte Anforderungen zur Ausführungsplanung, Herstellung der Öffentlichen Grünfläche und der dauerhaften Pflege regelt der Durchführungsvertrag."
„Innerhalb der neu geplanten Verkehrsflächen, der Parkplätze sowie auf dem Quartiersplatz werden insgesamt mindestens 4 mittelkronige Laubbaumhochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der Bäume, die Standorte können je nach Erfordernis noch variiert werden. Für jeden Baumstandort ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe vorzusehen. Die Bäume sind mit 3-Bock-Baumverankerungen - im Bereich von Stellplätzen zusätzlich mit Baumbügeln - zu sichern. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten."
„Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen."

- Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
  Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV, die in der Planzeichnung kennzeichnet sind. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen gemäß R'w,res nach Tabelle 8 und Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 zulässig sind.
  Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und in der Wirkung vergleichbarer Bauten nachweislich und dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel als die festgesetzten auftreten.
  Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn /Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.
- Kennzeichnungen
  Keine.
- Hinweise
  Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
  Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen
  Kinderspielplatz
  Boden

11.6 Geprüfte Alternativen

Der vorliegende Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 ist das Ergebnis aus der Diskussion mehrere städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet im Rahmen eines Werkstattverfahrens mit Beteiligung der Bürger und setzt die Anregungen und Vorschläge der Anwohner und Eigentümer um.

11.7 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes ergeben.

11.8 Monitoring

Der Vollzug der Festsetzung von landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist regelmäßig zu kontrollieren:

- nach Fertigstellung der Maßnahme,
- nach Abschluss der Fertigstellungspflege,
- nach Abschluss einer zweijährigen Entwicklungspflege,
- danach im 5-Jahres-Rhythmus.

Der Zustand der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB textlich festgesetzten Flächen ist regelmäßig zu kontrollieren:

- während der Ausführung Maßnahme (eventuell mehrmals),
- nach Fertigstellung der Maßnahme,

- danach im 5-Jahres-Rhythmus.

Zur Vermeidung von baubedingten Auswirkungen auf Fledermäuse sind Kontrollen durchzuführen hinsichtlich der in der Artenschutzvorprüfung zusammen gestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- Gehölzfällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorzunehmen.
- Sofern die Abrissarbeiten außerhalb der Wintermonate erfolgen, ist durch zusätzliche Sicht- und Detektorbegehungen unmittelbar vor dem Gebäudeabriss zu klären, ob Quartiersplätze von Fledermäusen an den Gebäuden bestehen.
- Werden bei Abrissarbeiten oder Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse im Gebäude oder in Baumhöhlen festgestellt, ist unmittelbar die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen zu informieren. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind auszuschließen, in diesem Zusammenhang werden weiterführende Maßnahmen des Monitorings nicht erforderlich.

11.9 Zusammenfassung

Für ein Grundstück an der Straßburger Straße/Seiler Straße auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Thiele im Stadtteil Alt-Oberhausen liegt der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 vor. Hauptziele sind die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Regelung der Erschließungsnotwendigkeit und die Regelung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet.

Bedingt erhebliche negative Umweltauswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter

- „Tiere und Pflanzen" (Verlust von Biotopstrukturen und potentiellen Quartieren der Zwergfledermaus),
- „Boden" (Umlagerungen, Abtrag, Verlust von nichtversiegelten Flächen),
- „Klima" (Verdichtung der Bebauung).

Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Lärmbelastungen sind aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung zu erwarten. Sonstige Immissionen werden nicht erwartet. Die Umsetzung der Planung löst keine Emissionen aus.

Schadstoffbelastungen der Böden liegen nur in geringfügigem Maße vor. Der Oberboden im Flurstück 259 ist für den Einbau in Spielflächen nicht geeignet. In einer „Orientierende Gefährdungsabschätzung" werden Maßnahmen zum Umgang mit den Altlasten beschrieben.

In Bezug auf die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG wurde im Aufstellungsverfahren festgehalten, dass das Plangebiet nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt wird ~~*und eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zwangsläufig umzusetzen ist.*~~

Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser ist gutachterlich geprüft worden. Im Ergebnis wird von einer Versickerung abgeraten. Stattdessen wird ein Mischwassersystem mit einem Rückhaltekanal und einem Komplettanschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut in der Straßburger Straße umgesetzt. 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.

~~*Bis zum Satzungsbeschluss werden in der Erschließungsplanung die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Eingaben der UWB in der Offenlage geprüft.*~~ Abschließende Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Im Planungsgebiet ~~*ergeben sich anlagebedingt Eingriffe mit sehr hohen Auswirkungen auf schutzwürdige Böden*~~*. Vorkommende Böden werden aufgrund der anthropogenen Überprägung nicht in*

die Kategorie schutzwürdige Böden eingestuft. ~~Für diese Eingriffe wird ein Kompensationsbedarf ermittelt. Die Festlegung und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.~~ Kompensationsmaßnahmen sind hinsichtlich des Eingriffs in den Boden nicht erforderlich.

Zu den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“ (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und Erhaltung von Lebensräumen und Gehölzstrukturen) werden Maßnahmen zum Monitoring vorgeschlagen, die baubegleitend zum Artenschutz beitragen und die dauerhafte Einhaltung der vereinbarten Standards sicherstellen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Es werden voraussichtlich städtische Flächen außerhalb des Plangebiets zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

aufgestellt:
atelier stadt & haus
Essen, 13.11.2012, in der Fortschreibung vom 19.06.2013
muhs

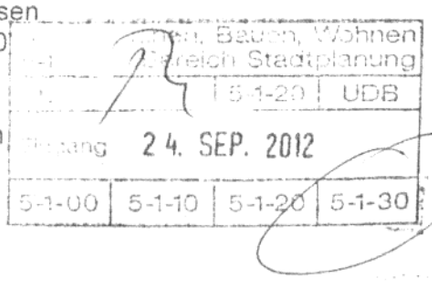
(99)

WBO
Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH

Kopie an
5-1-20
2-2
ASH
22.10.12
Lut

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

An den
Oberbürgermeister
der Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Kutschki
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unsere Zeichen: WBO GmbH
Kanäle und Straßen
Planung

Name: Wolfgang Jendrollik
Telefon: 0208 8578 345
Mobil:
Telefax: 0208 8578 322
E-Mail: wolfgang.jendrollik
@wbo.oberhausen.de

Datum: 19.09.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB) 24 – Seilerstraße/Straßburger Straße
hier: Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrter Herr Kutschki,

zu dem von Ihnen zugesandten Vorentwurf des o. g. Erschließungsgebiets können wir wie folgt Stellung nehmen.

- Das anfallende Niederschlagswasser der privat versiegelten Flächen ist gemäß § 51 a LWG (Erstbebauung nach 01.01.1996) auf dem eigenen Grundstück zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Versickerung oder ähnliches ist durch ein Hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

- Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche soll durch Rigolen und vorgeschalteter Reinigung gemäß M 153 dem Grundwasserleiter zugeführt werden. Die Versickerung oder ähnliches ist durch ein Hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

- Sollte eine naturnahe Regenwasserbeseitigung, z. B. aufgrund schlechter Versickerungseigenschaften bzw. hoher Grundwasserspiegel etc. nicht durchführbar sein, ist das anfallende Regen- (öffentlich und privat) und Schmutzwasser mittels einem Mischwasserkanal zu beseitigen. Vor Einleitung an die Vorflut (Straßburger Straße) ist die Einleitungsmenge auf 10 l/s x ha zu drosseln.

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

Mit freundlichen Grüßen
WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
In Vertretung — Im Auftrag

Klaus in der Beek — Martin Schulze

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 05. OKT. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

58
Kopie an 5-1-20 z.K. kut 10.10

RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Kutschki
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/kut
Ihre Nachricht 10.09.2012
Unsere Zeichen RN12-1128/Bö
Name Detlev Klumbis
Telefon 0208 4433-427
Telefax 0208 4433-445
E-Mail detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 27. September 2012

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstraße/Straßburger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Kutschki,

gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken haben.

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

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören unseren Anschlussnehmern. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 66 81 82, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Haben sie noch Fragen? Gerne beantorten wir diese auch telefonisch.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Horst Busch

DVGW TSM

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr
T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

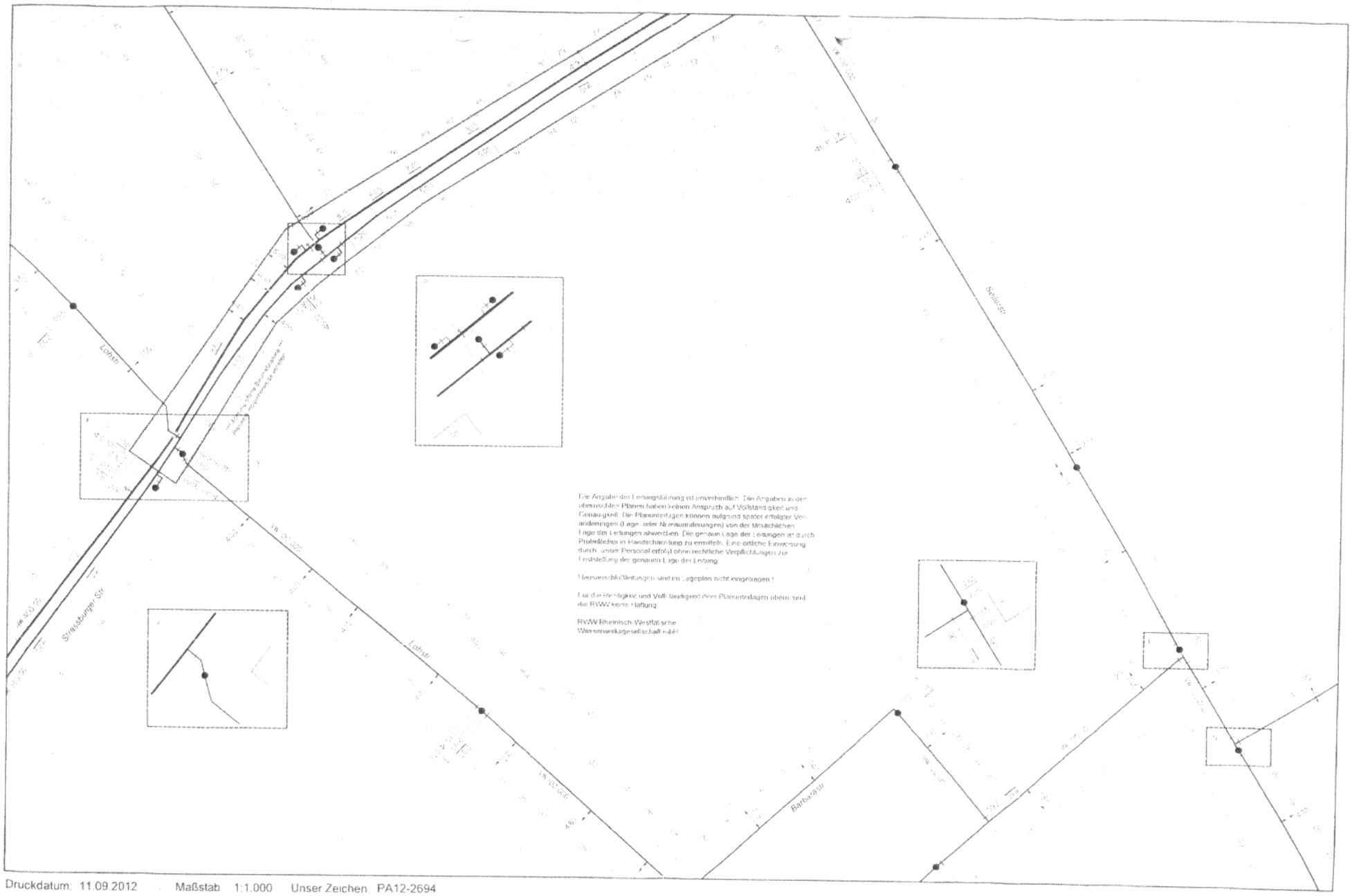
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

VORWEG GEHEN



Druckdatum: 11.09.2012 Maßstab 1:1.000 Unser Zeichen: PA12-2694

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, VBB Nr. 24 Seiler-/Straßburger Str.

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

(7)

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46 042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Eing. 26. OKT. 2012
Dezernat

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 26. OKT. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Datum: 24.10.2012
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2012 - 521
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 24 „Seilerstraße“
Ihr Schreiben vom 10.09.2012

Sehr geehrter Herr Kutschki,

das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Roland“ ist die 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.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf bei der Landesbank Hessen-Thüringen:
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD
Umsatzsteuer ID:

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 mir derzeit hier 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 hier aus 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 empfehle ich Ihnen, 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 hier befindlichen Grubenbilder ein-

zusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Seilerstraße / Straßburger Straße"

in

Oberhausen – Alt-Oberhausen

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	13.09.2012
Beginn:	18:00 h
Ende:	19:30 h
	Veranstaltungsort: Aula Heinrich-Heine-Gymnasium, Lohstraße 29 46 147 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauteilplanung mbH

18.09.2012

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Alt-Oberhausen, **Herr Vöpel.**

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch die Verteilung von Handzetteln wurden die im Bereich des Plangebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet um 18:00 h die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

Sinn und Zweck der Bürgerversammlung ist es, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die Planung zu unterrichten und deren Anregungen und Hinweise aufzunehmen.

Nach Vorstellung des Anlasses, der Ziele und der Inhalte der Planung anhand einer PowerPoint Präsentation sind die Bürger aufgefordert worden, Anregungen und Hinweise zu geben.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr Rotthäuser, Seilerstraße 73
Herr Rotthäuser vertritt die Interessen der Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche Straßburger Straße und plädiert für den Erhalt der einzigen Grünfläche in diesem Quartier. Die Fläche hat die Funktion der Durchlüftung, auch die Organisation DynaKlim fordert kleine Parks und Frischluftschneisen. Weiterhin wird der starke Durchgangsverkehr aufgrund der Möbelstadt Rück zu Bedenken gegeben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Straßburger Straße lediglich eine Anwohnerstraße ist und keine zusätzlichen aus dem Bauvorhaben resultierenden Verkehre mehr aufnehmen kann. Es sollten grundsätzlich vielmehr Flächen bebaut werden, die bereits für eine Bebauung genutzt worden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Entscheidung für eine Bebauung der Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes Theile liegt vor allem in der Verfügbarkeit der Fläche. Nach Ansicht der Stadtverwaltung ist das Quartier für eine behutsame Nachverdichtung geeignet. Im konkreten handelt es sich um eine in das Stadtgefüge integrierte Fläche. Die Wohnungsbauentwicklung stellt einen Anreiz für den Zuzug von Familien dar, die wiederum dadurch zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.

Die Verkehrsprobleme, hervorgerufen durch die Möbelstadt Rück sind bekannt, jedoch stehen diese nicht im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben. 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 er-

warten. Diese Zunahme ist als verträglich zu werten. Keiner der angrenzenden Knotenpunkte wird durch die geringe Zunahme die Kapazitätsgrenze erreichen.

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.

Mit der Überplanung der Fläche geht eine Freifläche weitestgehend verloren, jedoch handelt es sich hierbei um eine Freifläche mit eher geringer ökologischer Wertigkeit. Sämtliche Umweltaspekte werden jedoch im Verfahren intensiv behandelt.

2. Herr Gutleben, Straßburger Straße 102
Es wird darauf hingewiesen, dass die Belastungen auf der Straßburger Straße bereits enorm und die Bewohner diesen ausgesetzt sind. Es ist insgesamt und durchgängig eine hohe Belastung in dem Quartier vorhanden. Darüber hinaus wird beklagt, dass nach den jetzt stattfindenden Kanalbauarbeiten erneut Baustellenverkehr für das Wohngebiet das Quartier belasten wird.

Mit dem Beginn der Kanalbauarbeiten sind auch die Bäume an der Straßburger Straße gefällt worden, wodurch der Alleecharakter verloren gegangen ist. In diesem Zusammenhang ist die klimatische Bedeutung der Bäume zu nennen. Auch hatten die Bäume eine verkehrsberuhigende Funktion. Bisher sind nur kleine und weniger neue Bäume als vorher gepflanzt worden. Ebenso sollten entsprechende verkehrsberuhigende Maßnahmen beim Straßenneubau umgesetzt werden.

Mit der Realisierung der Maßnahme wird sich die Parkplatzsituation verschärfen, da insgesamt weniger Parkplätze neu geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es ist als besondere Ausnahmesituation zu werten, dass nun nach den Bauarbeiten am Kanalnetz in der Straßburger Straße weitere Bauarbeiten für die Erschließung des Wohngebietes und die Herstellung der Gebäude folgen werden. Die Wiederherstellung der Straßburger Straße erfolgt derart, dass sie den Baustellenverkehr aufnehmen kann.

Hinsichtlich der Parkplatzsituation ist nach Abschluss der Straßenbauarbeiten eine geordnete Parksituation vorhanden. 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. Ebenso werden für die gefällten Bäume in gleicher Anzahl neue gepflanzt. Zu den Themen Parkplatzanzahl und Ersatzpflanzun-

gen steht die Stadtverwaltung zu separaten Gesprächen zur Verfügung.

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

3. Frau Rettweiler, Seilerstraße 36
Ist bereits bekannt wo der Baustellenverkehr entlang geführt wird? Kann die Feuerwehr die geplanten Gebäude im Brandfall erreichen?

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Baustellenverkehr wird über die Straßburger Straße abgewickelt. Die Straße wird so hergestellt, dass sie den Schwerlastverkehr aufnehmen kann.

Die Dimensionierung der Erschließungen im Plangebiet ist so vorgenommen worden, dass sowohl Feuerwehr- oder Müllfahrzeuge in das Gebiet hineinfahren können. Die entsprechenden Schleppkurven wurden bei der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Flächen bzw. Breiten für die Erschließungsflächen sind jedoch nicht geplant.

4. Frau Jehn, Lohstraße 98a
Es wird zu Bedenken gegeben, dass in der Realität die späteren Bewohner der autofreien Siedlung mit ihren Einkäufen trotzdem bis ans Haus fahren und ihren Pkw dort abstellen. Es wird also keine autofreie Siedlung geben.

Stellungnahme der Verwaltung
Es ist davon auszugehen, dass sich die überwiegende Klientel darüber bewusst ist, dass es sich um eine autofreie Siedlung handelt. Gerade die Überzeugung für die Vorteile einer solchen Siedlung ziehen entsprechende potentielle Käufer mit Überzeugung für dieses Siedlungsmodell an. Des Weiteren ist anzunehmen, dass sich unter den zukünftigen Bewohnern die Regelung einer autofreien Siedlung durch gegenseitige Kontrolle regeln wird.

5. Herr Turgut, Straßburger Straße 85
Sind im Plangebiet ausreichend Stellplätze für die geplante Bebauung vorhanden?

Stellungnahme der Verwaltung
Entsprechend dem gängigen Schlüssel der Stadt Oberhausen sind für jede Hauseinheit eine Garage bzw. Carport und eine davor gelagerte Abstellmöglichkeit vorhanden. Für Besucherverkehr sind sechs Längsparkplätze im Eingangsbereich an der Straßburger Straße und weitere fünf Parkplätze an der Seilerstraße vorgesehen. Mit dieser Anzahl ist von einem ausreichendem Stellplatz- und Parkplatzangebot auszugehen.

6. Herr Müller (Pfarrer):
Herr Müller ist auch in der Bürgerinitiative organisiert und grundsätzlich gegen die Bebauung der Freifläche. Seiner Meinung nach sind die schon geäußerten Bedenken nicht berücksichtigt worden.

Auch wenn der Bedarf für neue Wohnbauflächen für den Stadtteil festgestellt wurde, stehen die Anwohner der Bebauung kritisch gegenüber. Die Grünfläche soll erhalten werden.

Die bestehende Belastungssituation in dem Quartier durch die Möbelstadt Rück wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Bedarf an neuen Wohnraum wird für den Sozialraum Oberhausen-Ost ermittelt. Dieser liegt zentral im Oberhausener Stadtgebiet und ist mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet. Die Aufnahme weiterer 27 Hauseinheiten (HE) in dem Plangebiet ist durchaus möglich.

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Möbelstadt Rück für das Quartier eine Belastung darstellt. Das ist jedoch heute schon so. Die Entwicklung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Änderung der bestehenden Situation. Die zu erwartende Mehrbelastung durch ca. 160 Fahrten pro Tag entspricht einer Zunahme von ca. 1,5 %, was als tolerabel einzustufen ist.

7. Herr Müller (Pfarrer)
Die Planung des Wohngebietes widerspricht den Darstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK). Hier ist im Plan „Flächennutzung" Grünfläche dargestellt. Des Weiteren werden im STEK konträre Aussagen zu der Entwicklung im Plangebiet gemacht. Neben dem Erhalt von Grünflächen ist von Entdichtung und der Reduzierung der Verkehrsbelastung die Rede.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Stadtentwicklungskonzept ist vom Rat der Stadt Oberhausen im Jahre 2008 verabschiedet worden. Dass sich Veränderungen in den Aussagen zu bestimmten Flächen ergeben können, schließt das STEK nicht aus. In diesen Fällen ist das STEK anzupassen. In dem vorliegenden Fall wird eine dargestellte Grünfläche einer Bebauung zugeführt, da die politische Abwägung der Wohnungsbauentwicklung den Vorrang eingeräumt hat. Im Verfahren wird der Rat der Stadt Oberhausen über diese Änderung abstimmen.

Hinsichtlich der Freifläche ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, welches eingezäunt und mit Toren verschlossen ist. Die Nutzbarkeit der Fläche ist eigentlich nicht gegeben und erfolgt nur ohne rechtliche Grundlage. Mit der Umsetzung der Planung wird in dem Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche geschaffen, die von jedermann offiziell genutzt werden kann.

8. Herr Gutleben, Straßburger Straße 102
Die ökologischen und klimatischen Veränderungen sollen in der Planung berücksichtigt werden. Die Planung weist jedoch mit einer Belastung in eine andere Richtung.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens werden die ökologischen Eingriffe berücksichtigt, bilanziert und ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt zum Teil direkt im Plangebiet. Darüber hinaus notwendig werdender Ausgleich wird räumlich noch abgestimmt.

Ebenso erfolgt eine klimatische Optimierung, die derzeit noch nicht vorliegt. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird diese in der Planung berücksichtigt sein.

Herr Gutleben
Es müssten mehr klimaausgleichende Inseln geschaffen werden. Die umweltproblematischen Bedingungen verschärfen sich.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die umweltproblematischen Belange werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

9. Herr Bienen, Seilerstraße 77
Werden im Zuge der Entwicklung des Plangebietes auch bauliche Änderungen an der Seilerstraße vorgenommen?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Verkehrsflächen der Seilerstraße sind nicht im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Von daher werden auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Direkt angrenzend an die Seilerstraße sind im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche fünf weitere Besucherparkplätze geplant.

Nach Abschluss der Bauarbeiten an der Straßburger Straße wird auch in der Seilerstraße der Kanal erneuert werden. Derzeit ist geplant, die bestehende Querschnittsaufteilung beizubehalten und Hochbordparken vorzusehen. Die Maßnahme wird voraussichtlich in 2-3 Jahren durchgeführt.

10. Bürger
Sind wie im städtebaulichen Entwurf 27 Hauseinheiten vorgesehen oder ändert sich die Anzahl im weiteren Verfahren? Wie werden die Garagen für die einzelnen Hauseinheiten gesichert?

Stellungnahme der Verwaltung:
Derzeit wird von der dargestellten Anzahl von 27 Hauseinheiten ausgegangen. Es ist aber nicht unmöglich, dass sich im weiteren Verfahren die Anzahl geringfügig ändern kann. Vor Abschluss des Verfahrens

wird die Anzahl der Hauseinheiten in einem abzuschließenden Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Die Garagen werden zwingend mit den einzelnen Hauseinheiten veräußert.

11. Herr Köhne, Straßburger Straße 78
Wie wird der Lärmschutz gesichert, z. B. an dem Garagenhof?

Stellungnahme der Verwaltung:
Wenn Lärmschutz notwendig wird, werden die entsprechenden Maßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand umgesetzt und im Vertrag geregelt.

12. Herr Witting, Lohstraße 92
Die genannten 6 Besucherparkplätze im Eingangsbereich an der Straßburger Straße sind zu wenig für das gesamte Gebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:
Zu den genannten sechs Besucherparkplätzen kommen weitere fünf öffentliche Parkplätze an der Seilerstraße. Damit ist eine übliche und ausreichende Anzahl an Parkplätzen gegeben.

13. Herr Turgut, Straßburger Straße 85
Man kann davon ausgehen, dass die späteren Anwohner ihre Autos sowieso nicht in die Garagen stellen werden und die Besucherparkplätze von den Anwohnern genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Grundsätzlich werden in dem Plangebiet zwei Abstellmöglichkeiten für Pkw auf eigenem Grundstück angeboten. Dieses entspricht dem gängigen Durchschnitt bei der Neuplanung von Einzelhauswohngebieten in Oberhausen. Der Unterschied ist in dem vorliegenden Verfahren, dass die Abstellmöglichkeiten nicht direkt am Haus liegen sondern zentral im Eingangsbereich.
Zudem sind die zentrale Lage des Wohngebietes, der autofreie Charakter der Siedlung und die Anbindung an den ÖPNV Kriterien, so dass sich die zukünftigen Bewohner mit diesen Vorzügen auseinander setzen und nicht jeder Grundstückseigentümer zwei oder drei Fahrzeuge unterhalten wird.

14. Herr Rotthäuser, Seilerstraße 73
Es wird bemängelt, dass trotz der zentralen Lage die ÖPNV-Anbindung nur durchschnittlich ist. Es verkehren Busse im Halbstunden-Takt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Situation kann nicht im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Die Forderung zur Verbesserung der Anbindung mit ÖPNV muss direkt an die örtliche Politik gestellt werden.

15. Herr Lehm, Lohstraße 98A
Laut Statistik ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung für Oberhausen negativ ist. Vor allem im Süden und Osten ist diese rückläufig. Unter diesen Voraussetzungen wäre es sinnvoll, bestehendes Bauland zu verändern und Mehrfamilienhäuser in Einfamilienhäuser umzuwandeln.

Stellungnahme der Verwaltung
Entsprechend der Ergebnisse der überarbeiteten Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 ist festgestellt worden, dass im Stadtgebiet von Oberhausen weiterhin ein hoher Bedarf an Einfamilienhäuser bestehen wird und die Neubauquote gering ist. Dieser Nachfrage will die vorliegende Planung begegnen. Trotzdem sind Maßnahmen im Bestand wichtig und bilden ein weiteres Standbein in der Zuständigkeit der Stadtverwaltung Oberhausen.

16. Frau Michels, Straßburger Straße 21
Ist im Rahmen der Überarbeitung der Planung seit dem Workshop-Termin der Abstand der geplanten Gebäude zum südlich angrenzenden Kindergarten verändert worden?

Kann man sagen wie groß die Grundstücke für die geplanten Gebäude werden?

Stellungnahme der Verwaltung
Der Abstand der geplanten Bebauung zum südlich anschließenden Kindergarten ist gegenüber der ersten Planung nicht verändert worden.

Die Grundstücksgrößen belaufen sich für ein Mittelhausgrundstück auf ca. 150 qm und für ein Grundstück mit Endhaus auf ca. 250 qm.

17. Frau Bechner Gorissen, Lohstraße 105
Die Wohnanlage ist nicht attraktiv. Vor allem wenn man vergleicht, wie groß die Bestandsgrundstücke im Vergleich zu den geplanten sind.

Zu bedenken ist zudem, dass die Freifläche an sich eine Qualität darstellt auch wenn sie ökologisch nicht hochwertig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Grundstücksgröße ist durch den Vorhabenträger vorgegeben. Die Wilma Wohnen will hiermit Menschen zu Wohneigentum verhelfen, deren finanzielle Möglichkeiten nicht so großzügig sind. Die Größe und Dichte der geplanten Bebauung entspricht den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Mit dem Zuzug weiterer Bewohnergruppen kann die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden und die vorhandene Infrastruktur gesichert werden. Von daher kann die Umsetzung der Planung zu einer Attraktivitätssteigerung führen.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme der Freifläche werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und durchgeführt. Nach Abschluss der Maßnahme steht den Bewohnern, auch den heutigen Bewohnern eine nutzbare öffentliche Grünfläche zur Verfügung.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Hr. Vöpel die Bürgerversammlung.

aufgestellt 18.09.2012
muhs

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulleitplanung mbH

Anwesenheitsliste

Verwaltung

Bürgerversammlung am Donnerstag, 13.09.2012, 18:00 Uhr in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums, Lohstr. 29, 46047 Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 – Seilerstr. / Straßburgerstr. –

lfd. Nr.	Name	Dezernat
1.	Dudda, Norbert	Leiter BZ Verw.-Stelle Hdl-Os
2.	Baudek, Andrea	V-1
3.	CHRISTIAN MUHS	H-SY
4.	Effgen, Gerhard	5-1-20
5.	Runge, Hans-Reiner	Rungethäcker
6.	Kuhn, Klaus	Wilma Quast
7.	Kotulski, Dieter	5-1-30
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		

Anwesenheitsliste

Politik

Bürgerversammlung am Donnerstag, 13.09.2012, 18:00 Uhr in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums, Lohstr. 29, 46047 Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 – Seilerstr. / Straßburgerstr. –

lfd. Nr.	Name	
1.	Wischowski BV Oberhausen	
2.	Herfs, Liane BV Alt-OB	L. Herfs
3.	Paschelberg Stadtv.	
4.	Imlau, Hartmut	
5.	Vigel, Dirk BV Alt-OB	
6.	Birgit Nx / BV Stellv. Diebrunner	B. Nx
7.	Georgis Schmidt	Georgis Schmidt
8.	Antonius Kopp	
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		

Anwesenheitsliste

Bürger/innen

Bürgerversammlung am Donnerstag, 13.09.2012, 18:00 Uhr in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums, Lohstr. 29, 46047 Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 – Seilerstr. / Straßburgerstr. –

lfd. Nr.	Name	Straße
1.	Witte	Straßburger Str. 82
2.	Sawelski	Straßburgerstr. 82
3.	Brandt	Kleiststr. 16
4.	Drü	Seilerstr 67
5.	Zimmermann	Walter-Flex-Str. 35
6.	Kordel	Straßburg Str. 87
7.	Czwick	Heim Friedweg 8
8.	Bender	Straßburger 108
9.	FISCHEBECK F.	MELLINGHOFERSTR 268
10.	Bienen U.	Seilerstr. 77
11.	Jelin P.	Lohstr. 98a, 46047 OB
12.	WANNER, WERNER	PRÄLÄT-WIRTZ-STR. 17
13.	Wanner, Monika	" " "
14.	Rothäuser, Christoph	Seilstr. 73
15.	Köhne, Gerd	Straßburger 78
16.	Leibetseder, Stefan	Seilerstr. 53
17.	Potthäuser Nicole	Seilerstr. 73
18.	Wittig	Lohstr. 92
19.	Seifert	Seilerstr 23
20.	Wolssink, Doris	Seilerstr. 23

Anwesenheitsliste
Bürger/innen

Bürgerversammlung am Donnerstag, 13.09.2012, 18:00 Uhr in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums, Lohstr. 29, 46047 Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 – Seilerstr. / Straßburgerstr. –

lfd. Nr.	Name	Straße
21.	E. Ragenhaser	Seilerstr. 23
22.	M. Rottweiler	Seilerstr. 36
23.	U. Jaworski	Lohstraße 90
24.	P. Laden	Lohstr. 90
25.	M. Lakenbrink	Schladestr. 79
26.	M. Fechner-Gomsen	Lohstr. 105 46047 Ob
27.	V. J. Aus	Lohstr. 98 a
28.	Unland + Ehefrau	Lohstr. 96 a
29.	Kornbach 2 Pers	Straßburger Str. 115
30.	Michels	Straßburger Str. 21
31.	Anne Bünker-Müller	Lohstr. 61
32.	Baum Dietz	Beckstr. 52 460473
33.	Schroedek. Gäbler (2x)	Straßburger Str. 102
34.	Turgut	" 85
35.	ISABELL + Rotthäuser	Seilerstr. 73
36.	W. + Eva. Dees	Goebenstr. 139 2 Pers
37.	Ramadan Turgut	Karl-Steinhauerstr. 13
38.	Tuna, Öznur	— " — 19
39.		
40.		

* ca. 10 Personen wollten sich nicht eintragen

Bürger und Presseinformation
der Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche Straßburger Straße

Oberhausen im Februar 2011

Thema:
Der Stadtrat Oberhausen hat am 12.07.2010 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (vbB Nr. 24 Seilerstraße / Straßburger Straße) beschlossen, wodurch die Grünfläche der ehemaligen Gärtnerei Theile in Bauland umgewandelt und damit zerstört werden soll.

Aktueller Stand und Aktivitäten der Bürgerinitiative:

Nach Diskussion und Abstimmung mit den direkt betroffenen Anwohnern und interessierten Bürgern wurde im September die "Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche Straßburger Straße" gegründet, da das Bauvorhaben von einer breiten Mehrheit im Viertel abgelehnt wird.

Als erste Aktivität wurde mit der Sammlung von Unterschriften für den Erhalt der Grünfläche begonnen. Inzwischen unterstützen uns bereits mehr als 600 Bürger. Falls Sie auch eine Unterschrift zum Erhalt der Grünfläche leisten möchten, können Sie das Formular von unserer Homepage (http://gruenflaeche.de.to/) herunterladen oder sich direkt an die Ansprechpartner wenden.

In einem Schreiben an die Mitglieder des Stadtrates und an die Oberhausener Bundestagsabgeordneten haben wir unsere Argumente dargelegt und die Adressaten um Stellungnahme gebeten.

→ Als MdB antworteten nur die Herren Groschek (SPD) und Movassat (Die Linke).

→ Eine schriftliche Stellungnahme erhielten wir von den Ratsfraktionen der SPD und der Linken.

→ Einladungen zur Diskussion sendeten uns die Ratsfraktionen der CDU und der Grünen.

→ Die FDP äußerte sich nicht qualifiziert zu unserer Anfrage.

→ Im Namen der Verwaltung wurden wir von dem zuständigen Dezernenten Herrn Klunk und seiner für die Bauleitplanung zuständigen Mitarbeiterin Frau Baudek eingeladen.

In der Folge haben wir die Einladungen von Verwaltung, CDU-Fraktion und Fraktion der Grünen in der ersten Novemberhälfte wahrgenommen.

→ Die Verwaltung möchte die Bürger zur Mitgestaltung des Bauvorhabens in einem Workshop am 08.02.2011 beteiligen. Dieser steht aber unter der Prämisse, dass die Grünfläche aufgegeben und eine Wohnbebauung vorgenommen wird. Weiterhin lässt sich an der Wahl des Veranstaltungsortes erkennen, in wessen Interesse die Verwaltung handelt und welche Zielsetzung sie verfolgt. Eine ergebnisoffene Diskussion ist nicht erwünscht, weshalb **wir an diesem Workshop nicht teilnehmen und eine Beteiligung nicht empfehlen können.**

→ CDU und Grüne haben nahezu identische Positionen und verfolgen beide für Oberhausen ein Konzept der Hinterhofbebauung, wie es bei expandierenden Bevölkerungszahlen (wie z.B. in Berlin zur Gründerzeit zwischen 1870 und 1914) evtl. zeitgemäß war, aber nicht der abnehmenden Einwohnerzahl im Ruhrgebiet Rechnung trägt. Die SPD-Fraktion vertritt in ihrer schriftlichen Stellungnahme eine gleichlautende Position.
Von diesen Fraktionen ist eine Unterstützung der Anwohnerinteressen, die über das von der Verwaltung genannte Angebot zur Beteiligung in Workshops hinausgeht, nicht zu erwarten.

→ Ausschließlich die LinkeListe unterstützt unsere Forderung zum Erhalt der Grünfläche

Weiterhin wurde im Oktober ein Internetauftritt zur Information der Bürger mit allen Informationen unter der Adresse (URL) http://gruenflaeche.de.to/ erstellt und die Presse über unser Anliegen informiert. In der WAZ, NRZ und im Wochenanzeiger wurden Artikel über die Bürgerinitiative veröffentlicht (WAZ 15.9. und 12.10; NRZ 16.9.; WA 27.10.).

Nochmals unsere Hauptargumente:

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 weitere 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 Ruhrgebiet 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 STEK2020 der Stadt Oberhausen ist das Planungsgelände als Grünfläche ausgewiesen. Durch die gemeinsame Verabschiedung eines regionalen Flächennutzungsplans (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 unsere Stadt verwendet wird.

Nächste Schritte:

- Übergabe der Unterschriftenliste an die Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
- Veranstaltung einer Bürgerversammlung im ersten Quartal 2011 in der Markuskirche

Aktuelle Informationen im Internet:

http://gruenflaeche.de.to/

Die Ansprechpartner:

Ines Köhne
Straßburger Str. 78
46047 Oberhausen

Christoph Rotthäuser
Seilerstr. 73
46047 Oberhausen

Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche Straßburger Straße !

Die Stadt Oberhausen plant, die Grünfläche der ehemaligen Gärtnerei Theile im Bereich Straßburger /Loh-/ Seiler Straße in Bauland umzuwandeln.
Die aktuellen Planungen von Politik und Verwaltung sehen vor, dass auf der letzten großen Grünfläche im Viertel eine dichte Wohnbebauung mit ca. 40 Wohneinheiten und wenigen PKW-Stellplätzen entstehen soll.

Das enorme Verkehrsaufkommen im Wohnviertel und die problematische Parkraumsituation, u.a. bedingt durch das Möbelhaus Rück. würden sich durch weitere Wohnansiedlungen noch verschärfen. Zusammen mit einer weiteren Erhöhung der jetzt schon hohen Gebäudedichte wird die Wohn- und Lebensqualität im Viertel drastisch abnehmen.

Eine Versiegelung der Grünfläche wird die aktuell schon auftretenden Probleme mit der Abwasserentsorgung vergrößern und zu weiteren feuchten Kellern in der Nachbarschaft führen. Der Wegfall einer wichtigen Durchlüftungsfläche im Stadtbereich ist die falsche Antwort auf die Herausforderungen des Klimawandels und widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen.

Eine Bebauung des Grundstückes wurde in der Vergangenheit schon einmal erfolgreich verhindert. Auch diesmal scheint die Umwidmung der Grünfläche überhaupt nur durch eine umstrittene Auslegung des neuen Städte-übergreifenden Flächennutzungsplans durch die Stadt möglich.

Die Pläne, die letzte große Grünfläche im Viertel unumkehrbar zu zerstören, lehnen wir ab.
Wir fordern den sofortigen Stopp der Planungsaktivitäten und den Erhalt der Grünfläche.

Vor- und Nachname	Anschrift	Unterschrift
Bernd Zmijewski	Rolandstr. 144 46047 OB	
Margret Liefert	Buschkämpen 18 46117 Oberhausen	Liefert
Irene u. Werner Händler	Wehmenkamp 10 45131 Essen	I. u. W. Händler
Alfred Paysreiter	Rolandstr. 136 46047 Oberhausen	Alfred Paysreiter
Helmut Paysreiter	Rolandstr. 136 46047 Oberhausen	Paysr
R. Theine u. Söhne	Rolandstr 144 ~~46~~ 46047 Oberhausen	R. Theine

+ weitere 66 Unterschr. Hag!

Ansprechpartner: Ines Köhne, Straßburger Str. 78 - Christoph Rotthäuser, Seilerstr. 73 - 46047 Oberhausen

Kopie a.d. A.H. 02.10.12 kwt

Datum:	01.10.2012 13:55:09 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 18.09.2012

Abgabedatum:	18.09.2012 17:12:05 Uhr
Name:	Petra Rilinger
Adresse:	Seilerstr. 34 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Bei einer Bebauung wird die ohnehin schon problematische Park- und Verkehrssituation auf der Straßburger- / Seilerstr. noch wesentlich erschwert !!!!

kopie an
ASH
02.10.12
kw

Datum:	01.10.2012 13:54:22 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 22.09.2012

Abgabedatum:	22.09.2012 15:59:06 Uhr
Name:	Christoph Rotthäuser
Adresse:	Seilerstr. 73 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Ich bin für den Erhalt der Grünfläche und somit gegen den Bebauungsplan VBB NR. 24 weil dieser dem Stadtentwicklungskonzept und den aktuellen Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung widerspricht. Im Stadtentwicklungskonzept 2020 (STEK2020) 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 STEK2020 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 (damals noch CDU geführten und somit umweltideologisch unverdächtigen) NRW Umweltministeriums beschreibt als zielführende städtebauliche Maßnahmen u.a. Freiflächen erhalten und schaffen, Flächen entsiegeln (Maßnahme H5) und Parkanlagen erhalten, schaffen und umgestalten (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 A4.3.2 (Abb.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.

Kopie an
ASH.
02.10.12

Datum:	01.10.2012 13:52:50 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 24.09.2012

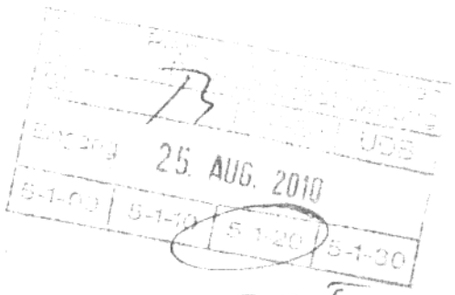
Abgabedatum:	24.09.2012 10:02:12 Uhr
Name:	Marc Ulrichskötter
Adresse:	Straßburger Str. 72 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Im Workshop und bei der Bürgerversammlung wurde im wesentlichen alles angesprochen. - Ich/wir (Bewohner Straßburger Str. 72) sind gegen den VBB Nr. 24! - STEK spricht dagegen und alle anderen vorgebrachten Argumente auch. MfG

Eing. bish.
08.09.10

Heribert Briel

46047 Oberhausen, 15.02.2010
Seilerstr.67, Tel. 866809

Stadt Oberhausen
Stadtplanung/Bereich 5 - 1
46042 Oberhausen



5-1-30

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.24-Seilerstraße / Straßburger Straße
-mein Grundstück Seilerstr.67-

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit Generationen wohnt meine Familie in dem Einfamilienwohnhaus Seilerstr.67.
Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Verfahrensgebiet an. Von den hier künftig vorgesehenen Bebauungen bin ich unmittelbar betroffen.

Ich hatte Gelegenheit in den Entwurf des Vorhabenträgers einzusehen. Hiernach sollen nicht nur zwei z w e i-geschossige Einfamilienwohnhäuser an mein e i n-geschossiges Haus angebaut werden können sondern dahinter zwei weitere z w e i-geschossige Häuser in einer Grundstückstiefe, wo benachbart und auch auf meinem Grundstück nur Gärten vorhanden sind. Mit diesen Gebäuden in zweiter Reihe ist es dem Vorhabenträger aber noch nicht genug, auch rückwärtig meines Grundstückes werden lediglich mit Mindestabstand weitere zweigeschossige Wohngebäude geplant.

Mit einer solchen Planung kann ich nicht einverstanden sein. Hiergegen werde ich mich ganz entschieden zur Wehr setzen.

Sie sollten überlegen, das Grundstück Seilerstr.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 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.

Bitte informieren Sie mich über die nächsten Planungsschritte.

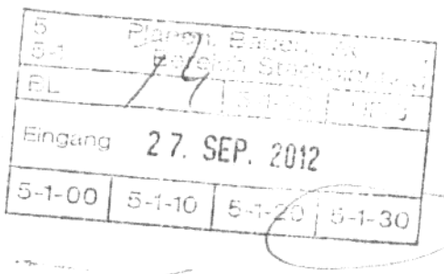
Mit freundlichen Grüßen

H. Briel

Kopie an
ASK
07.10.12
hm

Heribert Briel

46047 Oberhausen, 17.09.2012
Seilerstr. 67, Tel. 866809



Stadt Oberhausen
Stadtplanung/Bereich 5 - 1
46042 Oberhausen

5-1-20 Hr. Bt.

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstr./Straßburger Str.
- mein Grundstück Seilerstr.67 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem bekanntgemachten Entwurf sind auf dem Nachbargrundstück Seilerstr. 65 unmittelbar vor der Vorderfront des Gebäudes fünf Besucherparkpätze ausgewiesen, die bis an meine Grundstücksgrenze reichen sollen. Sie grenzen damit auch bis an mein Wohngebäude an. Abgesehen von dieser Belastung für mich, macht diese Festsetzung auch keinen Sinn, weil entsprechende Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn der Seilerstr. entfallen müssen. Die jetzige Parkmöglichkeit auf der Seilerstr. hält zur Zeit zumindest durch den Vorgarten und den Bürgersteig Abstand von unserem Wohnbereich. Dieses Parken halte ich für rücksichtsvoller als den nun vorgesehenen Parkstreifen. Er sollte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Die Ausweisung einer Grünfläche entlang meiner Grundstückgrenze läßt mich die Frage stellen, wodurch denn der Abbruch des Gebäudes Seilerstr. 65 geregelt werden soll. Ohne den Abbruch ließe sich die öffentliche Grünfläche nicht anlegen. Die Gebäude Seilerstr. 65 u. 67 sind im übrigen e i n Gebäude. Lediglich eine Zimmerwand trennt sie. Daher müssen bei einem Abbruch statische Gegebenheiten berücksichtigt werden und mich interressiert, wie wird das sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

H. Briel

Weiter an ASIA 02.10.12 kw

Datum:	01.10.2012 13:54:48 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 20.09.2012

Abgabedatum:	20.09.2012 16:42:12 Uhr
Name:	Burkhard Gutleben
Adresse:	Strassburgerstr. 102 46047 Oberhausen
E-Mail:	B.Gutleben@web.de
Anhang:	/uploads/plan_an/oberhausen/bb_2470_entwurf_lageplan_strassburger_strasse_teil_2.2.pdf
Stellungnahme:	Frau Baudek hat bei der Bürgeranhörung am 13.09.12 meinen Vorhalt, 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 zu entkräften versucht, dass die Zahl der Bäume sich nicht verringern werde. Nach erneutem Studium der im Netz zugänglichen Pläne zum Ausbau der Straße, die zu beseitigende Bäume mit einem roten X und neu zu pflanzende mit einer grünen Silhouette kennzeichnen, komme ich 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 (und Frau Baudek somit keine Falschaussage gemacht hätte) hilft das den betroffenen Anwohnern - vor allem im Umfeld des geplanten Bauvorhabens zwischen Seiler- und Walter-Flex-Straße - herzlich wenig. Daher halte ich meine ökologisch-klimatisch begründeten Bedenken gegen die Bebauung des ehemaligen Theile-Geländes weiterhin aufrecht und bin auf den noch ausstehenden Umweltbericht (Punkt 12 des Vorentwurfs der Begründung VBB Nr. 24) gespannt.

Kopie an FSH 02.10.12

Datum:	01.10.2012 13:53:19 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 23.09.2012

Abgabedatum:	23.09.2012 18:27:05 Uhr
Name:	Ines Koehne
Adresse:	Straßburger Straße 78 46047 Oberhausen
Telefon:	0208/877785
E-Mail:	i_koehne@hotmail.com
Stellungnahme:	Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, ich bin gegen den Bebauungsplan VBB Nr. 24- Seilerstraße/ Straßburger Straße und für den Erhalt der Grünfläche. In diesem Quartier ergibt sich bereits eine erhebliche, weit über die normale Frequentierung hinaus gehende 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, sowie 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 stattfindenen 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.

Vorl. 02.11.54
02.10.12
Kor

Datum:	01.10.2012 13:52:17 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 24.09.2012

Abgabedatum:	24.09.2012 17:08:32 Uhr
Name:	Andre Pazuk
Adresse:	Hausbergstraße 27 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Schöne Fläche zum Bau einer kleinen Siedlung. Meiner Meinung wird das Viertel dadurch aufgewertet. MfG A. Pazuk

Kopie an (59)
5-1-20
ASH 23.01.13
kut

RWW

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang	21. JAN. 2013		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Eing. 17. JAN. 2013
5-1-30
Dezernat

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/kut
Ihre Nachricht 21.12..12
Unsere Zeichen RN12-1128/Uef
Name André Niemietz
Telefon 0208 4433-875
Telefax 0208 4433-445
E-Mail andre.niemietz
@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 10. Januar 2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seiler- /Straßburger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27. September 2012.

Haben sie noch Fragen? Gerne beantworten wir diese auch telefonisch.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Horst Busch

DVGW TSM GEPRÜFT

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

VORWEG GEHEN

Petra Marx
Grenzstr. 185a
46045 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

31. JAN. 2013

5-1

46042 Oberhausen

Nr 4/2

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang	04. FEB. 2013		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Oberhausen, den 28.01.2013

Ø 5-1.20 arl. Kw

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Weitere Wohneinheiten führen zu einer Erhöhung des jetzt schon starken Verkehrsaufkommens
- Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

M. Bode
Fr.-v.-Stein-Str. 55
46045 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

31. JAN. 2013

5-1

46042 Oberhausen

5 / 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	
Eingang 04. FEB. 2013			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Oberhausen, den 28.01.2013

5-1-20 erl.

Nr 4/2

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Die Zerstörung von Grün- und Durchlüftungsflächen verstärkt die lokalen Effekte des Klimawandels
- Die Vernichtung von Grünflächen widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen und dem Stadtentwicklungskonzept 2020

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

M. Bode

Jürgen Dittmeyer
Bonmannstraße 30
46049 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

01. FEB. 2013 5-1

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-00 5-1-02
Eingang 04. FEB. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-01 | 5-1-9

Nr 4/2 5-1-20 erl. Kl

Oberhausen, den 29. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

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

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

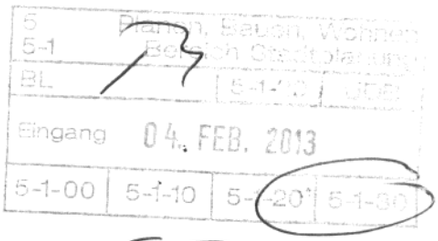
Yusuf Karacelik
Priestershof 57
46047 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

01. FEB. 2013 5-1

Nr 4/2



Ö T - 1 - 20 ab. 04

Oberhausen, den 27. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Weitere Wohneinheiten führen zu einer Erhöhung des jetzt schon starken Verkehrsaufkommens
- Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben

Als Bewohner des Stadtteiles bin ich persönlich von dieser Änderung betroffen.
Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Karacelik

Thomas Haller
Heroldstraße 19
46119 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

01. FEB. 2013 5-1

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 04. FEB. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-3

5-1-29 erl. 04.2

Nr 412

Oberhausen, den 28. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgenden Einwand:

- Die Vernichtung von Grünflächen widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen und dem Stadtentwicklungskonzept 2020

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Pusch
Alsenstr. 9
46045 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 04. FEB. 2013
5-1-00 5-1-10 5-1-20 5-1-30

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

29. JAN. 2013 5-1

Nr 4/2 5-1-29 anl. XS

Oberhausen, den 26. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben
- Durch die Planung einer weitgehend autofreien Bebauung wird die problematische Parkplatzsituation weiter verschärft

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Hake
Bonmannstraße 30
46049 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

31. JAN. 2013

5-1

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang 04. FEB. 2013			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Oberhausen, den 28. Januar 2013

5-1-20 Nk 4/2

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Die Zerstörung von Grün- und Durchlüftungsflächen verstärkt die lokalen Effekte des Klimawandels
- Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

David Driever
Kleine Eichelkampstr. 4
46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

29. JAN. 2013 5-1

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang	04. FEB. 2013		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

05-1-29 ark. KU

Oberhausen, den 26. Januar 2013

Nr 4/2

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Die Zerstörung von Grün- und Durchlüftungsflächen verstärkt die lokalen Effekte des Klimawandels
- Die Vernichtung von Grünflächen widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen und dem Stadtentwicklungskonzept 2020

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

David Driever

Raci Helvali
Wilhelmshavener Straße 44
46049 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

29. JAN. 2013

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang 04. FEB. 2013			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Oberhausen, den 27. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgenden Einwand:

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

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Hartmut Imlau
Bermensfeld 24
46047 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

29. JAN. 5-1

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 04. FEB. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Oberhausen, den 26. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Eine weitere Verdichtung der Bebauung im betroffenen Viertel ist nicht zumutbar
- Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben

Als Bewohner des Stadtteiles bin ich persönlich von dieser Änderung betroffen.
Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Hartmut Imlau
Bermensfeld 24
46047 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

31. JAN. 2013

5-1

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 04. FEB. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

5-1-20

Oberhausen, den 28. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Die Zerstörung von Grün- und Durchlüftungsflächen verstärkt die lokalen Effekte des Klimawandels
- Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben
-

Als Bewohner des Stadtteiles bin ich persönlich von dieser Änderung betroffen.
Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Diepenbrock
Waisenhausstr 42
46119 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

04. FEB. 2013

5-1

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang 04. FEB. 2013			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Oberhausen, den 30. Januar 2013

5-1-20 z.K.

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Die Vernichtung von Grünflächen widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen und dem Stadtentwicklungskonzept 2020
- Eine Versiegelung der Fläche zieht weitere Probleme im Bereich der Niederschlagswasserableitung nach sich

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Diepenbrock

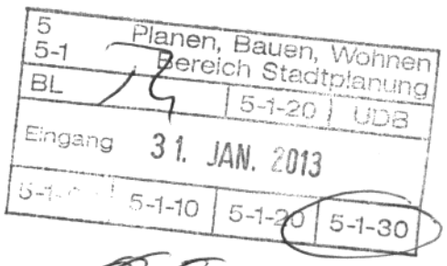
Jens Carstensen
Forststraße 113
46147 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

25. JAN. 2013

5-1



Nr 311

5-1-20

Oberhausen, den 26. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgenden Einwand:

- Die Vernichtung von Grünflächen widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen und dem Stadtentwicklungskonzept 2020

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

J. Carstensen

Kun, Denis
Gustavstr 108
46049 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

25. JAN. 2013 5-1

Nr 31/1

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang	31. JAN. 2013		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

5-1-20 gez. DG

Oberhausen, den 22.1.13

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Weitere Wohneinheiten führen zu einer Erhöhung des jetzt schon starken Verkehrsaufkommens
- Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Denis Kun

Sevim Kun
Gustavstraße 108
46049 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

31. JAN. 2013

5 Planen, bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL
Eingang 04. FEB. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Oberhausen, den 28. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Weitere Wohneinheiten führen zu einer Erhöhung des jetzt schon starken Verkehrsaufkommens
- Durch die Planung einer weitgehend autofreien Bebauung wird die problematische Parkplatzsituation weiter verschärft

Ich bitte Sie daher von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Sevim Kun

Ramin René Sarafi
Düppelstr. 26 - 28
46045 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 04. FEB. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Klunk
Bahnhofstr. 66

01. FEB. 2013 5-1

46042 Oberhausen

5-1-20 erl. 2/3

Wv 4/2

Oberhausen, den 29. Januar 2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstr. / Straßburgerstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie ich den Unterlagen entnommen habe, soll durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes die einzige noch verbliebene größere Freifläche zu Bauland umgewidmet werden.

Ich habe gegen dieses Vorhaben folgende Einwände:

- Die Zerstörung von Grün- und Durchlüftungsflächen verstärkt die lokalen Effekte des Klimawandels
- Eine Versiegelung der Fläche zieht weitere Probleme im Bereich der Niederschlagswasserableitung nach sich

Ich bitte Sie daher, von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes VBB Nr. 24 abzusehen und den Bebauungsplan in der derzeitig gültigen Form beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Datum:	06.02.2013 13:38:08 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013	
Abgabedatum:	30.01.2013 16:16:06 Uhr
Name:	Arnold Prystaw
Adresse:	Seilerstr.133 46047 Oberhausen

Stellungnahme:

Weitere Wohneinheiten führen zu einer Erhöhung des jetzt schon starken Verkehrsaufkommens. Eine weitere Verdichtung der Bebauung im betroffenen Viertel ist nicht zumutbar.Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben.

Datum:	06.02.2013 13:39:01 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013	
Abgabedatum:	30.01.2013 16:15:15 Uhr
Name:	Karin Prystaw
Adresse:	Seilerstr.133 46047 Oberhausen

Stellungnahme:

Weitere Wohneinheiten führen zu einer Erhöhung des jetzt schon starken Verkehrsaufkommens. Eine weitere Verdichtung der Bebauung im betroffenen Viertel ist nicht zumutbar.Im Viertel gibt es bereits Leerstände und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist nicht gegeben

Datum:	25.02.2013 13:26:45 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013

Abgabedatum:	30.01.2013 16:12:58 Uhr
Name:	Birgit Prystaw
Adresse:	Annabergstr.38 46045 Oberhausen

Stellungnahme:

Die Vernichtung von Grünflächen widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen und dem Stadtentwicklungskonzept 2020. Oberhausen kann sich eine weitere
Zerstörung von Freiflächen nicht erlauben.

Eing. best. 23.01.13 Wpr

Kopie an 2-2,5-6 ASH 23.01.13 Wpr

Eheleute Helge Witting

Lohstr. 92
46047 Oberhausen, 13.01.13

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 18. JAN. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

5-1-20 ed. St.

Technisches Rathaus
Oberhausen-Sterkrade
Zimmer A009

Oberhausen-Sterkrade

Betr.: Bebauungsplan VBB 24, Grünfläche
Seilerstr./Straßburger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar Betroffener erheben wir gegen den oben genannten Bebauungsplan

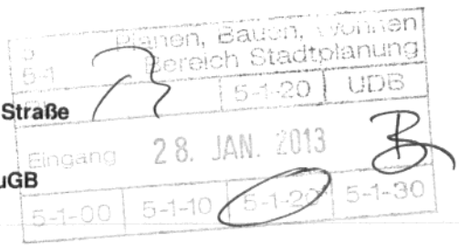
E i n s p r u c h

Begründung:

Die Vernichtung einer weiteren Grünfläche zieht zwangsläufig eine lokale Verschlechterung des Kleinklimas nach sich bezüglich Versickerung und mangelhafter Luftumwälzung.

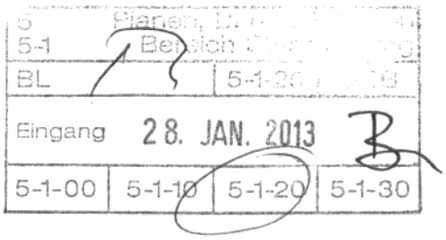
Dieser Effekt wird durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen Steigerung des Abgaswertes (u.a. durch Parkplatzsuchverkehr) noch gesteigert.

Hochachtungsvoll



Datum:	28.01.2013 08:52:29 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Stellungnahme von:	Stefan Lübbert-Heil
Abgabedatum:	27.01.2013 10:49:18 Uhr
Adresse:	Seilerstraße 53 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Einspruch gegen den Bebauungsplan Begründung: durch den oben aufgeführten Bebauungsplan tritt eine nochmalige Verschlechterung des ruhenden und fließenden Verkehrs ein.

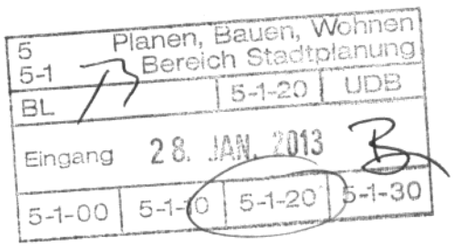


Datum: 28.01.2013 09:11:46 Uhr
Planverfahren: **VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum: **02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt: **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Stellungnahme von:	Stefan Lübbert-Heil
Abgabedatum:	27.01.2013 10:55:39 Uhr
Adresse:	Seilerstraße 53 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Einspruch gegen den Bebauungsplan Begründung: 1. Durch den Bebauungsplan tritt eine weitere Verschlechterung des ruhenden und fließenden Verkehrs ein. 2. Die geplanten Maßnahmen zum Lärmschutz der Anwohner sind mangelhaft und unzureichend

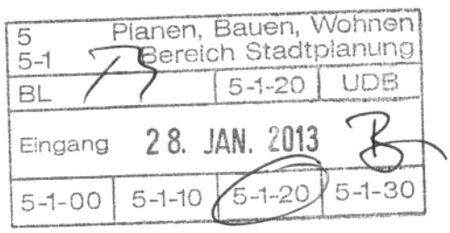
Datum:	28.01.2013 09:09:10 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Stellungnahme von:	Franca Lübbert
Abgabedatum:	27.01.2013 10:51:13 Uhr
Adresse:	Seilerstraße 53 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Einspruch gegen den Bebauungsplan Begründung: Die vorgesehenen Maßnahmen zum Lärmschutz der Anwohner sind mangelhaft.



Datum:	28.01.2013 09:10:15 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

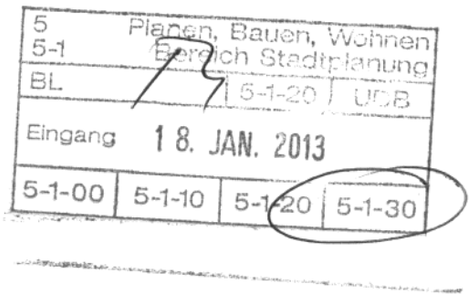
Stellungnahme von:	Angelika Lübbert
Abgabedatum:	27.01.2013 10:53:44 Uhr
Adresse:	Seilerstraße 53 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Einspruch gegen den Bebauungsplan Begründung: Durch die geplante Bebauung tritt ein nachhaltiger Eingriff in die ökologischen Bedingungen des Gebietes durch die umfangreiche Versiegelung der Grünfläche ein.



Eing. Sekt. 23.01.13 Lust
Kopie an
2-215-65-1-20
ASH 23.01.13 Lust

Eheleute Horst Schüssler

Lohstr. 100
46047 Oberhausen, 15.02.2013



Stadt Oberhausen
Stadtplanungsamt

46045 Oberhausen
Schwarzstr.

Betr.: Bebauungsplan VBB Nr. 24
Seilerstr. / Straßburger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen vorgenannten Bebauungsplan erheben wir hiermit

E i n s p r u c h

Begründung:

1.) Nachhaltiger Eingriff in die ökologischen Bedingungen des Gebietes durch die umfangreiche Versiegelung (ca. 2/3) der ca. 14.ooom“ großen Grünfläche, (entsprechende Gutachten liegen vor).

2.) Nochmalige Verschlechterung des ruhenden und fließenden Verkehrs. Die Abgasbelastung würde auf jeden Fall zunehmen..

Mit freundlichen Grüßen

Eing. best. 23.01.13 Wurf
Kopie an
2-2, 5-6
ASH 23.01.13 Wurf

Bettina Schüssler

Lohstr. 100
46047 Oberhausen, 15.02.2013

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 22. JAN. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Wu 22/1

Ø 5-1-20 evtl. JK

Stadt Oberhausen
Stadtplanungsamt

46045 Oberhausen
Schwarzstr.

Betr.: Bebauungsplan VBB Nr. 24
Seilerstr. / Straßburger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen vorgenannten Bebauungsplan erhebe ich hiermit

E i n s p r u c h

Begründung:

1.) Nachhaltiger Eingriff in die ökologischen Bedingungen des Gebietes durch die umfangreiche Versiegelung (ca. 2/3) der ca. 14.ooom“ großen Grünfläche, (entsprechende Gutachten liegen vor).

2.) Nochmalige Verschlechterung des ruhenden und fließenden Verkehrs. Die Abgasbelastung würde auf jeden Fall zunehmen..

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Schüssler

Eheleute Herbert Barz

Lohstr. 102
46047 Oberhausen, 15.02.2013

Stadt Oberhausen
Stadtplanungsamt

46045 Oberhausen
Schwarzstr.

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang	22. JAN. 2013		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Betr.: Bebauungsplan VBB Nr. 24
Seilerstr. / Straßburger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen vorgenannten Bebauungsplan erheben wir hiermit

E i n s p r u c h

Begründung:

1.) Nachhaltiger Eingriff in die ökologischen Bedingungen des Gebietes durch die umfangreiche Versiegelung (ca. 2/3) der ca. 14.ooom“ großen Grünfläche, (entsprechende Gutachten liegen vor).

2.) Nochmalige Verschlechterung des ruhenden und fließenden Verkehrs. Die Abgasbelastung würde auf jeden Fall zunehmen..

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Barz

Eing. Sekr. 23.01.13 Kast

Kopie an 2-2, 5-6 ASt 23.01. Kast

Eheleute Karl Sauer

Lohstr. 98 a
46047 Oberhausen, 15.02.2013

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 18. JAN. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Stadt Oberhausen
Stadtplanungsamt

46045 Oberhausen
Schwarzstr.

Betr.: Bebauungsplan VBB Nr. 24
Seilerstr. / Straßburger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen vorgenannten Bebauungsplan erheben wir hiermit

E i n s p r u c h

Begründung:

1.) Nachhaltiger Eingriff in die ökologischen Bedingungen des Gebietes durch die umfangreiche Versiegelung (ca. 2/3) der ca. 14.ooom“ großen Grünfläche, (entsprechende Gutachten liegen vor).

2.) Nochmalige Verschlechterung des ruhenden und fließenden Verkehrs. Die Abgasbelastung würde auf jeden Fall zunehmen..

Mit freundlichen Grüßen

Karl Sauer

Eing. best. 23.01.13 kut

Kopie an 2-215-6 i.S.H. 23.01.13 kut

Ursula Pechner-Gorissen

Lohstr. 105
46047 Oberhausen, 15.02.2013

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 22. JAN. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Nr 22/07

5-1-20 mit X

Stadt Oberhausen
Stadtplanungsamt

46045 Oberhausen
Schwarzstr.

Betr.: Bebauungsplan VBB Nr. 24
Seilerstr. / Straßburger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen vorgenannten Bebauungsplan erhebe ich hiermit

E i n s p r u c h

Begründung:

1.) Nachhaltiger Eingriff in die ökologischen Bedingungen des Gebietes durch die umfangreiche Versiegelung (ca. 2/3) der ca. 14.ooom“ großen Grünfläche, (entsprechende Gutachten liegen vor).

2.) Nochmalige Verschlechterung des ruhenden und fließenden Verkehrs. Die Abgasbelastung würde auf jeden Fall zunehmen..

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Pechner-Gorissen

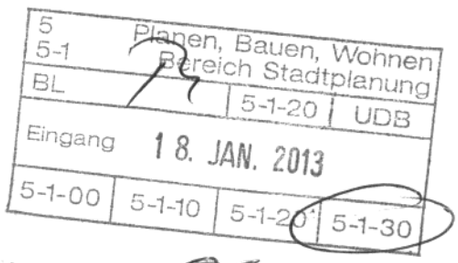
Eing. Stl. 23.01.13 kurz
Kopie an
2-2, 5-6
ASH/kurz 23.01.13

Familie Hermann Terbeck

Lohstr. 98
46047 Oberhausen. 16.02.13

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus Sterkrade
Zimmer A 009

Oberhausen-Sterkrade



5-1-20 zuständig.

Betr.: Bebauung Grünfläche Seilerstr./Straßburger Str.
Plan VBB Nr. 24

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar Betroffener erheben wir gegen den vorstehenden Bebauungsplan

E i n s p r u c h

Als Begründung hierfür sehen wir eine zusätzliche Verschlechterung der schon jetzt prekären Verkehrssituation in Bezug auf die Parkplätze und die Umweltbelastung durch Abgase.
Weiterhin wird das Kleinklima durch die Innenraumbebauung und durch die Flächenversiegelung von ca. 10ooom“ nachhaltig gestört durch die fehlende Versickerung und die gestörte Luftumwälzung.

Mit freundlichen Grüßen

H. Terbeck

Eing. Sekr. 23.01.13 Lut

Kopie an
2-2 5-6
ASH 23.01.13 Lut

Familie Michael Jehn

Lohstr. 98 a
46047 Oberhausen. 16.02.13

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus Sterkrade
Zimmer A 009

Oberhausen-Sterkrade

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	7	5-1-20	UDB
Eingang	18. JAN. 2013		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

5-1-20 wv. St.

Betr.: Bebauung Grünfläche Seilerstr./Straßburger Str.
Plan VBB Nr. 24

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar Betroffener erheben wir gegen den vorstehenden Bebauungsplan

E i n s p r u c h

Als Begründung hierfür sehen wir eine zusätzliche Verschlechterung der schon jetzt prekären Verkehrssituation in Bezug auf die Parkplätze und die Umweltbelastung durch Abgase.
Weiterhin wird das Kleinklima durch die Innenraumbebauung und durch die Flächenversiegelung von ca. 10ooom“ nachhaltig gestört durch die fehlende Versickerung und die gestörte Luftumwälzung.

Mit freundlichen Grüßen

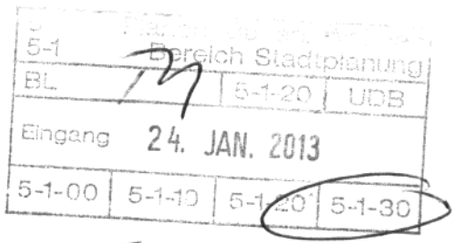
Jehn

Eheleute W. Wallborn

Johann-Schäfer-Str. 38
46047 Oberhausen, 13.01.13

Technisches Rathaus
Oberhausen-Sterkrade
Zimmer A009

Oberhausen-Sterkrade



Betr.: Bebauungsplan VBB 24, Grünfläche
Seilerstr./Straßburger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar Betroffener erheben wir gegen den oben genannten Bebauungsplan

E i n s p r u c h

Begründung:

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.

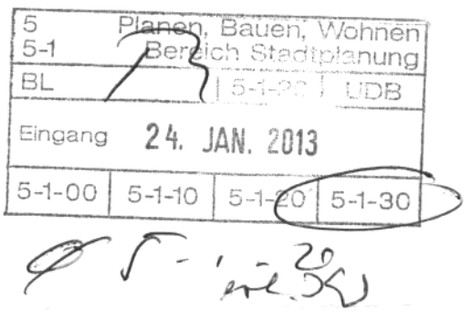
Hochachtungsvoll

Eheleute Wildhagen

Lohstr. 96
46047 Oberhausen, 13.01.13

Technisches Rathaus
Oberhausen-Sterkrade
Zimmer A009

Oberhausen-Sterkrade



Betr.: Bebauungsplan VBB 24, Grünfläche
Seilerstr./Straßburger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar Betroffener erheben wir gegen den oben genannten Bebauungsplan

E i n s p r u c h

Begründung:

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.

Hochachtungsvoll

Familie Wildhagen

Helga Witte, Straßburger Straße 82, 46047 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL [illegible] 5-1-20 UDB
Eingang 04. FEB. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Nr 4/2

An die
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1 Stadtplanung
Frau Beate Schmücker
Herr Dieter Kutschki
Herr Björn Jung

Oberhausen, den 30.01.2013

Ø 5-1-20
Ø 2-2 ore. DK

Einspruch gegen den Bebauungsplan VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gegen vorgenannten Bebauungsplan erhebe ich Einspruch mit folgender Begründung:

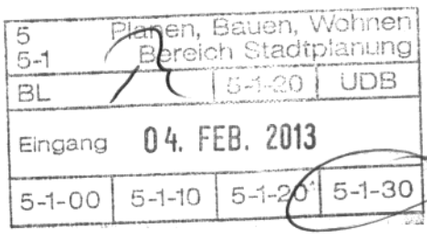
Durch die Bebauung und Versiegelung der Grünfläche wird sich das Klima innerhalb des Viertels Seiler-/ Loh- und Straßburger Straße spürbar verschlechtern. Zusätzlich wurde bereits im vergangenen Jahr der gesamte Baumbestand der Straßburger Straße gefällt und es wird nicht für ausreichende Neubepflanzung gesorgt. Dies kann man ganz einfach an den vorgesehenen Baumscheiben, die bereits vorbereitet sind, abzählen. Bedingt durch den Kahlschlag war es in diesem Sommer in der Straßenschlucht wesentlich wärmer. Berücksichtigt man dann noch die Versiegelung der Grünfläche und die wegfallende Durchlüftung im Viertel wird es zu einer spürbaren Verschlechterung des Klimas innerhalb des Wohnviertels kommen. Diese Aspekte werden im VBB Nr. 24 nicht ausreichend beachtet und begründen meinen Einspruch.

Mit freundlichen Grüßen

Helga Witte

Helga Witte

Zekereya Keles, Straßburger Straße 74, 46047 Oberhausen



Nr 4/2

An die
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1 Stadtplanung
Frau Beate Schmücker
Herr Dieter Kutschki
Herr Björn Jung

Oberhausen, den 02.02.2013

5-1-20
2-2

Einspruch gegen den Bebauungsplan VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

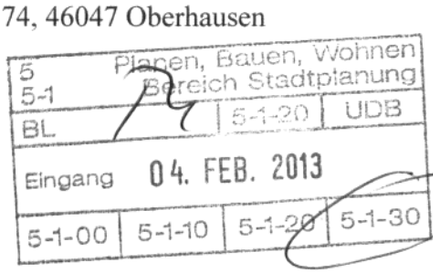
gegen vorgenannten Bebauungsplan erhebe ich Einspruch mit folgender Begründung:

Alle Anwohner haben ihre Gärten und Ruhezonen auf der zur Grünfläche liegenden Seite. Da wir in diesem Wohnviertel durch extremen Straßenverkehr, insbesondere durch Besucher der Möbelstadt Rück, geplagt sind, haben diese Ruhebereiche in unseren Gärten und auf den Balkonen eine wichtige Ausgleichsfunktion. Wird nun der VBB Nr. 24 umgesetzt, fällt dieser so notwendige Ruhebereich weg. Denn vornehmlich im Bereich Straßburger Straße sollen die gesamten Garagen- und Stellplatzanlagen, sowie Gemeinschaftsmüllanlagen und die komplette Straßenführung erfolgen. Dies führt zu einer extremen Schlechterstellung der bisherigen Anwohner und zu einer drastischen Minderung der Lebensqualität. Dies, sowie die schon starke Verkehrslast wird nicht ausreichend bei der bisherigen Planung in Anrechnung gebracht. Dies begründet meinen Einspruch und ich rüge die Missachtung der Bürgerbeteiligung. Die von mir und anderen Anwohnern angebrachte Kritik findet keine ausreichende Berücksichtigung im VBB Nr. 24.

Mit freundlichen Grüßen

Zekereya Keles

Zekereya Keles, Straßburger Straße 74, 46047 Oberhausen



Nr. 4/2

An die
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1 Stadtplanung
Frau Beate Schmücker
Herr Dieter Kutschki
Herr Björn Jung

Oberhausen, den 02.02.2013

Ø 5-1-20
Ø 2-2 erl. JK

Einspruch gegen den Bebauungsplan VBB Nr. 24 Straßburger Straße und Seilerstraße

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gegen vorgenannten Bebauungsplan erhebe ich Einspruch mit folgender Begründung:

Da sich mit der Versiegelung und Bebauung der Rückwiese, innerhalb des Viertels Straßburger-/ Seilerstraße, das Klima spürbar verschlechtern wird.
Auch die im Rahmen der Kanalsanierung gefällte Platanenallee hat schon zu einer drastischen Beeinträchtigung des Klimas geführt. Die geplante Neubepflanzung wird diese Beeinträchtigung auch nicht aufheben, da ein Großteil der Bäume nicht ersetzt wird und Jungbäume keine entsprechende Laubkrone haben werden. Eine Ersatzbepflanzung kann laut einem Gutachten hier nicht erfolgen. Das halte ich für falsch, denn man hätte das im Rahmen der Straßensanierung und zukünftigen Nutzung der Rückwiese in die Planung mit einbeziehen können.
Da diese Aspekte nicht genügend in dem VBB Nr. 24 berücksichtigt wurden und uns bisherigen Anwohner unzumutbare Daue Nr. 24.

Mit freundlichen Grüßen

Zekereya Keles

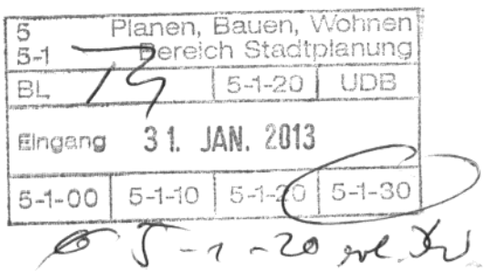
Burkhard Gutleben
Straßburger Str. 102
46047 Oberhausen
e-mail: B.Gutleben@web.de

Oberhausen, den 30.1.2013

Burkhard Gutleben – Straßburger Str. 102 - D 46047 Oberhausen

Stadt Oberhausen

Bereich 5-1 - Stadtplanung



Einspruch / Widerspruch zum VBB Nr. 24 Straßburger Straße/ Seilerstraße

Nr 31/1

Ich erhebe hiermit Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 24, da ich als Anwohner der Straßburger Straße nicht bereit bin, eine schwerwiegende und nachhaltige Verschlechterung der Lebensbedingungen in meinem unmittelbaren Wohnumfeld hinzunehmen.

Seit zwei Jahren sind die Anwohner/innen der Straßburger Straße zwischen Loh- und Seilerstraße massiven Beeinträchtigungen durch Straßen- und Kanalbauarbeiten ausgesetzt. Diese reichen von Lärmbelästigung durch Baumaschinen und Transporte von Materialien über eine starke Verschmutzung, Erschütterungen durch Rüttler und ähnliche Geräte bis hin zur erschwerten Erreichbarkeit des eigenen Hauses sowohl mit eigenen Fahrzeugen wie auch für Anlieferungen per Post oder Speditionen.

Ein Abschluss dieser Bauarbeiten ist derzeit noch nicht in Sicht. Wenn der vorliegende Bebauungsplan in absehbarer Zeit genehmigt und anschließend umgesetzt wird, bedeutet dies weitere Jahre vergleichbarer Belastungen, da für das Gelände noch zahlreiche Erschließungsarbeiten erforderlich sind und der Bauverkehr über die Straßburger Straße abgewickelt werden soll.

Die ohnehin durch die Kunden- und Lieferantenströme des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Möbelhauses Rück hohe Verkehrsbelastung wird nicht nur durch diesen Bauverkehr sondern nachfolgend auch durch den Individualverkehr der Bewohner/innen der künftigen Siedlung weiter gesteigert. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen (Verkehrsberuhigung, Anliegerregelung o.ä.) für die Straßburger Straße sind im Zuge der bisherigen Straßenbauarbeiten nicht realisiert worden und auch nicht als geplant erkennbar - der in Rede stehende Bebauungsplan weist solche Vorhaben lediglich für den inneren Bereich der künftigen neuen Siedlung aus.

Die bisherigen Anwohner/innen des Viertels werden nicht nur in Sachen Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation sondern auch in Hinblick auf andere Umweltbedingungen durch die jüngst erfolgten und künftig geplanten Veränderungen schlechter gestellt.

Im Frühjahr 2011 sind sämtliche Platanen im Verlauf der Straßburger Straße zwischen Diecker- und Danziger Straße gefällt worden. Die Zahl der (bis heute noch nicht erfolgten) Ersatzpflanzungen wird deutlich geringer ausfallen (auch wenn die Vertreterin der Verwaltung dies noch bei der Bürgerversammlung im September 2012 bestritten hat). Zudem werden die möglicherweise künftig noch zu pflanzenden Bäume kleinwüchsiger als die Platanen sein, so dass der verlorene Alleecharakter der Straßburger Straße dadurch nicht wiederhergestellt wird. Neben diesem eher ästhetischen Verlust an Qualität des Wohnumfeldes sind damit auch ökologische Nachteile

verbunden, die durch die geplante weitgehende Bebauung und damit Versiegelung der Grünfläche noch gesteigert werden. Angesichts der unbestreitbar fortschreitenden Erderwärmung und der von Experten prognostizierten Verschlechterung der stadtklimatischen Bedingungen vor allem in innerstädtischen Verdichtungsräumen stehen die bereits vollzogenen und noch geplanten Eingriffe in die Umweltsituation in Widerspruch zu (auch in jüngster Zeit) an anderer Stelle verkündeten so wie im Stadtentwicklungskonzept hinterlegten Zielvorstellungen. Das zum Bebauungsplan erstellte Umweltgutachten kommt zusammenfassend (Abschnitt 11.9) selbst zu dem Ergebnis, dass mit „voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" zu rechnen ist, die „nicht im Plangebiet ausgeglichen werden" können.

Damit möchte ich mich nicht abfinden und bin nicht bereit, die Schlechterstellung der gegenwärtigen Anwohner/innen durch eine Planung hinzunehmen, die lediglich die Interessen der involvierten Firmen, der künftigen Bewohner/innen der Siedlung und ein nicht schlüssig dargelegtes Gesamtinteresse der Stadt berücksichtigt.

Im Sinne einer Gleichbehandlung und unter Hinweis auf die Fürsorgepflicht der Stadt gegenüber all ihren Einwohner/innen fordere ich den Verzicht auf die Realisierung dieses Bebauungsplans. Hilfsweise verlange ich dessen Zurückstellung, bis Beratungen am Runden Tisch zwischen Umwelt- und Planungsdezernat sowie den betroffenen Anwohner/innen stattgefunden und zu konkreten Ergebnissen geführt haben, namentlich zu substanziellen Ausgleichsmaßnahmen für die derzeit bereits bestehenden und künftig zu gewärtigenden Belastungen in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld.*

* im Protokoll zur Bürgerversammlung vom 13.09.2012 in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums heißt es auf S. 2/3 in der Stellungnahme der Verwaltung zu meiner mündlichen Einlassung: »Zu den Themen Parkplatzanzahl und Ersatzpflanzungen steht die Stadtverwaltung zu separaten Gesprächen bereit.« Solche Gespräche haben meines Wissens bisher nicht stattgefunden. Ich erwarte, dass diese auf jeden Fall noch vor der Entscheidung des Rates über einen Satzungsbeschluss geführt werden.

Oberhausen, den 30. Januar 2013

B. Gutleben

Burkhard Gutleben

Familie Jürgen Hilz

Straßburger Str. 112
46047 Oberhausen. 16.02.13

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus Sterkrade
Zimmer A 009

Oberhausen-Sterkrade

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 24. JAN. 2013
5-1-00 5-1-10 5-1-20 5-1-30

Nr 24/1

5-1-20

Betr.: Bebauung Grünfläche Seilerstr./Straßburger Str.
Plan VBB Nr. 24

Sehr geehrte Damen und Herren,

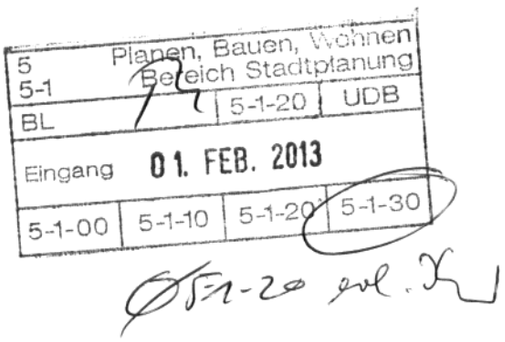
als unmittelbar Betroffener erheben wir gegen den vorstehenden Bebauungsplan

E i n s p r u c h

Als Begründung hierfür sehen wir eine zusätzliche Verschlechterung der schon jetzt prekären Verkehrssituation in Bezug auf die Parkplätze und die Umweltbelastung durch Abgase.
Weiterhin wird das Kleinklima durch die Innenraumbebauung und durch die Flächenversiegelung von ca. 10ooom“ nachhaltig gestört durch die fehlende Versickerung und die gestörte Luftumwälzung.

Mit freundlichen Grüßen

J. Hilz



Helmut Grasediek
Straßburger Str. 100
46047 Oberhausen

Oberhausen, den 29.01.13

Stadt Oberhausen
Dezernat Planen / Bauen - Stadtplanung
Technisches Rathaus
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Straßburger Straße / Seilerstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe hiermit als Anwohner der Straßburger Straße und Eigentümer eines Grundstücks, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan.

Durch die derzeit noch andauernden Kanal- und Straßenbauarbeiten auf der Straßburger Straße ist mir bereits wirtschaftlicher Schaden entstanden, weil das Ladenlokal im Erdgeschoss meines Hauses seit Monaten leersteht, da die langjährig ansässige Praxis für Physiotherapie aufgrund der ungünstigen Verkehrsverhältnisse umgezogen ist. Nachmieter suche ich seitdem vergeblich.

Wenn es künftig zu neuerlichen Bauarbeiten in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Theile kommt, befürchte ich weitere Nachteile. Einerseits eine Wertminderung meines Grundstücks, da der Erholungswert des grünen Innenbereichs abnimmt und der Ausblick für die Mieter in den höheren Geschossen sich durch die Baustellensituation und die entstehenden Neubauten verschlechtert .

Neben den wirtschaftlichen Nachteilen befürchte ich auch eine weitere Verschlechterung der Lebensqualität des Viertels, weil sich das Stadtklima durch die Neuansiedlung in der unmittelbaren Umgebung noch mehr als sowieso aufheizen wird und die schon jetzt große Verkehrsbelastung und Parkplatznot sich noch weiter zuspitzen wird. Die Zahlen im Gutachten zur Ihrem Bebauungsplan sind meiner Meinung nach in dieser Hinsicht schön gerechnet und entsprechen nicht meinen Erfahrungen. Junge Familien, die vor allem in die neue Siedlung ziehen sollen, sind meist ziemlich mobil und vielfältig aktiv, also ein Unruhefaktor.

Für die bisherigen Anwohner sehe ich nur durch das Bauvorhaben Verschlechterungen kommen. Sollte es hier nicht deutliche Nachbesserungen und Korrekturen zugunsten der betroffenen Anlieger geben, lehne ich den Bebauungsplan komplett ab.

Mit freundlichen Grüßen

Helmut Grasediek

Eing. 30.1.2013 kst

Kopie an TSH 5-1-20 30.01. kst

Datum:	21.01.2013 13:38:57 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 28. JAN. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Stellungnahme von:	Jannis Gutleben
Abgabedatum:	21.01.2013 13:35:56 Uhr
Adresse:	Grevenstraße 34 46045 Oberhausen
E-Mail:	jannis@gutleben.net
Stellungnahme:	Da das Viertel, in dem das Bauvorhaben realisiert werden soll, bereits jetzt in Folge der direkten Nachbarschaft zur "Möbelstadt Rück" von einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen betroffen ist, muss einer weiteren Steigerung der hierdurch bedingten Emissionen, nach Realisierung des Bauvorhabens, entgegengewirkt werden. Verkehrsberuhigende Maßnahmen wären hier ein denkbarer Lösungsansatz. Diese müssten in jedem Fall die An- und Abfahrtswege der zukünftigen Anwohner einschließen.

Datum:	29.01.2013 13:50:52 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Stellungnahme von:	Ines und Daniel Köhne
Abgabedatum:	29.01.2013 12:59:10 Uhr
Adresse:	Straßburger Str. 78 46047 Oberhausen
E-Mail:	i_koehne@hotmail.com
Stellungnahme:	Einspruch/ Widerspruch zum VBB Nr. 24 Straßburger Straße/ Seilerstraße Unser Einspruch gegen den VBB Nr. 24 begründet sich in der nachhaltigen Verschlechterung des Mikroklimas im Wohnviertel Straßburger Straße/Seilerstraße. Mit der Versiegelung der Grünfläche, der wegfallenden Durchlüftungsmöglichkeit des Quartiers durch die zu erstellenden Neubauten und der Erhöhung des PKW-Verkehrs wird das Mikroklima dauerhaft verschlechtert. Bereits jetzt, durch die erfolgten Rodungen der riesigen Platanen im Straßenzug Straßburger Straße, hat sich die Negativspirale der Klimaverschlechterung in Gang gesetzt und wird mit dem anstehenden Bauvorhaben noch weiter angefacht. Für die gefällten Bäume gibt es keine ausreichende Neubepflanzung. Es ist eine Reduzierung von über 30% der bisherigen Baumanzahl vorgesehen, eine Ersatzbepflanzung als Ausgleich soll nicht im Quartier erfolgen, somit ist dies ein wichtiger Aspekt bei der Beurteilung der klimatischen Veränderungen in diesem Wohnviertel. In der Studie aus dem dynaklim-Projekt wird bereits angemahnt, dass dieses Viertel sehr unter den hohen Temperaturen im Sommer leidet und dass möglichst alle Grünflächen erhalten bleiben bzw. soweit wie möglich neue geschaffen werden sollen. Leider bleibt diese Studie bei der Erschließung dieses Neubaugebietes unberücksichtigt und wird von uns als Beurteilungsrelevant mit eingefordert.

Datum:	29.01.2013 13:52:47 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Stellungnahme von:	Ines und Daniel Köhne
Abgabedatum:	29.01.2013 13:08:34 Uhr
Adresse:	Straßburger Str. 78 46047 Oberhausen
E-Mail:	i_koehne@hotmail.com
Stellungnahme:	Einspruch/ Widerspruch zum VBB Nr. 24 Straßburger Straße/ Seilerstraße Wir erheben Einspruch gegen das VBB Nr. 24 da es die Altanwohner, insbesondere die im Teil Straßburger Straße/ Ecke Seilerstraße wohnen erheblich benachteiligt und die Lebens- und Wohnqualität dauerhaft beeinträchtigt und somit auch eine substanzielle Auswirkung für die Eigentümer hat. Der VBB Nr. 24 sieht vor, dass in diesem o.g. Bereich, der der Ruhebereich für die Anwohner darstellt (hier sind ausschließlich die Gärten) zukünftig von zwei Straßenverläufen, einem bzw. zwei riesigen Garagenhof/ Carportplatz und der Müllsammelstelle komplett gesäumt wird. Eine andere verträglichere Lösung wurde nicht angedacht. Dies benachteiligt die dort Wohnenden erheblich und führt zur Wertminderung der Immobilien und der Lebensqualität.

Datum:	29.01.2013 13:56:04 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Stellungnahme von:	Ines und Daniel Köhne
Abgabedatum:	29.01.2013 13:35:22 Uhr
Adresse:	Straßburger Str. 78 46047 Oberhausen
E-Mail:	i_koehne@hotmail.com
Stellungnahme:	Einspruch/ Widerspruch zum VBB Nr. 24 Straßburger Straße/ Seilerstraße Wir erheben Einspruch gegen den VBB Nr. 24, da zur Beurteilung der Bebauung ein veraltetes Bodengutachten aus dem Jahre 1990 verwandt wurde. Dieses Gutachten entspricht nicht mehr den heutigen Standards, Auswertungs- und den aktuellen Analyseverfahren. Die neuen, im Jahre 2010 angefertigten Bodenproben werden nicht in den Unterlagen erwähnt. Hier stellt sich die Frage warum nicht? Wie sehen die Erkenntnisse aus diesen Bodenproben aus? Auf Ihre Stellungnahmen sind wir gespannt und verbleiben mit freundlichen Grüßen Daniel und Ines Köhne

Datum:	06.02.2013 13:36:20 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013

Abgabedatum:	30.01.2013 17:43:29 Uhr
Name:	Ines und Daniel Köhne
Adresse:	Straßburger Str. 78 46047 Oberhausen
E-Mail:	d.koehne@hotmail.de

Stellungnahme:

Widerspruch zum Bebauungsplan VBB Nr. 24
Seilerstraße/Straßburger Straße im Stadtteil Oberhausen Ost

Lärm-und Schallschutz
Hiermit legen wir gegen den obigen Bebauungsplan VBB Nr. 24 Widerspruch ein, da der Nachbarschutz aus dem Gebot der Rücksichtnahme bezüglich des Lärm- und Schallschutzes ungenügende Beachtung fand.
Begründung
Bei dem VBB Nr. 24 handelt es sich um eine reine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Diese soll im Innenraum/ Hinterland eines fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Quartiers realisiert werden, auf einem Gelände, das seit mehreren Jahrzehnten als Grünfläche brach liegt.
Diese Grünfläche grenzt fast ausschließlich an privat genutzten Gärten und der Rückfront eines Kindergartens.
Es ist unzutreffend, dass bei den Berechnungen und der Beurteilung für Lärm- und Schallschutz von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen wird. Diese Annahme ist falsch. Es bedarf einer dringenden Korrektur als reines Wohngebiet.
Somit muss dem Schutz vor Verkehrslärmimmissionen/ Schall etc. bei der Neubebauung u.a. einer Stellplatzanlage und dem Straßenneubau Rechnung getragen werden.
In der schalltechnischen Untersuchung der Peutz Consult GmbH werden bereits, selbst wenn man die viel zu niedrig angesetzten PKW-Verkehrsbewegungen als Berechnungsgrundlage nutzt, generell die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Insbesondere die angenommen PKW-Verkehrsbewegungen mit 120 pro 24 Stunden sind realitätsfern und entsprechen nicht dem heutigen Mobilitätsverhalten.
Bei einer realistischen Anzahl der reinen PKW-Verkehrsbewegungen gem. folgender Berechnung
kommt man auf 304 PKW-Verkehrsbewegungen:
- 27 Wohneinheiten, mit durchschnittlich 3,5 Personen und jede Person wird mit 3 PKW-Verkehrs-bewegungen je 24 Stunden angesetzt, kommt man auf 284 PKW-Verkehrsbewegungen. Zuzüglich 20 PKW-Verkehrsbewegungen für die Besucher der 27 Familien ergibt sich ein stark kontrastierender Wert von insgesamt 304 PKW-Verkehrsbewegungen in 24 Stunden. Die Konsequenzen aus der schalltechnischen Neuberechnung müssen für oder gegen die weitere Verfolgung der Bebauung Berücksichtigung finden. Der Nachbarschutz aus dem Gebot der Rücksichtnahme ist in diesem Fall ungenügend beachtet und wird von uns bemängelt.

Datum:	06.02.2013 13:35:18 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013

Abgabedatum:	30.01.2013 17:46:29 Uhr
Name:	Ines und Daniel Köhne
Adresse:	Straßburger Straße 78 46047 Oberhausen
E-Mail:	d.koehne@hotmail.de

Stellungnahme:

Widerspruch zum Bebauungsplan VBB Nr. 24
Seilerstraße/Straßburger Straße im Stadtteil Oberhausen Ost

Verkehrsuntersuchung – Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation
Hiermit legen wir weiterhin gegen den Bebauungsplan VBB Nr.24 Widerspruch ein, da
die zu Grunde liegende Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Runge+ Küchler auf einer veralteten und lediglich leicht überarbeiteten Verkehrserhebung aus dem Frühjahr 2008 auf falschen Annahmewerten basiert.
Begründung
Eine Verkehrserhebung ist für eine solch umfangreiche Neubaumaßnahme inklusive Straßenneuanlage, keine ausreichende Berechnungsgrundlage. Insbesondere, wenn der damalige Auftraggeber, die Möbel Stadt Rück, eine ganz andere Intention für den erteilten Auftrag verfolgte. Somit ist die Zielsetzung für die Verkehrserhebung und die daraus resultierenden Ergebnisse nicht mit den Anforderungen an eine heute benötigte Verkehrsuntersuchung übereinzubringen.
Auch der gewählte Verkehrszählungszeitraum im April 2008 spiegelt nicht den durchschnittlichen Verkehrsfluss wider. Es handelte sich um Donnerstag, den 24.04.2008 und die Samstage 26.04.2008 und 03.05.2008, ein „Aktionssamstag" an einem verlängerten Wochenende.
Bekanntlich gehören die Tage zum Monatsende zu den schwächsten des Handels. Potentielle Kunden müssen/werden in der Regel erst zum Monatsanfang (Gehalts- Lohneingang) einen Kauf tätigen wollen/können. Entsprechend schwach stellt sich an diesen Tagen das Verkehrsaufkommen da und ist aus diesem Grund nicht relevant bzw. aussagekräftig. Das bezieht sich auch auf die Erhebung des 03.05.2008. Ein Samstag, an einem sogenannten Brückenwochenende ist wohl wenig aussagekräftig, da an einem solchen Wochenende viele potenzielle Kunden einen Kurzurlaub einlegen.
Die rechtzeitige Beauftragung eines vollumfänglichen und aktuellen Verkehrs- und Lärmgutachten wurde versäumt und konnte/ kann aufgrund der bereits begonnenen Kanalsanierungsarbeiten im Bereich Straßburger Straße nicht nachgeholt werden. Eine Rechtfertigung für die zur Zuhilfenahme veralteter und unzureichender Verkehrserhebungszahlen ist das nicht und daher erheben wir Einspruch für die Nutzung des Verkehrsgutachtens. In diesen Zahlen wird u.a. von einem kontinuierlichen Verkehrsrückgang ausgegangen, siehe Seite 24 der Verkehrsuntersuchung von Runge+Küchler. Dies steht im krassen Widerspruch zum allgemeinen, heutigem Mobilitätsverhalten. Es werden im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen immer mehr PKWs zugelassen und aufgrund der demographischen Entwicklung auch immer mehr PKW-Fahrten für kürzere Strecken getätigt. Eine Berücksichtigung findet in dieser Verkehrsuntersuchung nicht statt und wird eingefordert.

In der damaligen Verkehrserhebung wird von einer Unverträglichkeit der Belastungsverhältnisse in der Straßburger Straße mit überwiegender Wohnnutzung gesprochen. Wenn man jetzt die realistische Mehrbelastung für den Straßenverkehr durch das geplante Neubaugebiet von 304 PKW-Fahrten am Tag ansetzt und das allgemeine verstärkte Verkehrsaufkommen berücksichtigen würde kommt man zum Schluss, dass es sich um eine merkbare Steigerung der Unverträglichkeit handelt, die nicht hingenommen werden kann und unseren Widerspruch begründet.
Des Weiteren werden in der Verkehrsuntersuchung die Aussage und Annahme getätigt, dass nach Beendigung der Kanalsanierungsarbeiten eine gleichwertige Anzahl von Parkplätzen im Bereich Straßburger Straße zur Verfügung steht. Dies ist nicht richtig.

Nach Abschluss der Kanalsanierungsarbeiten gibt es allein nur für den Bereich Straßburger Straße zwischen Diecker- und Danzigerstraße eine Parkplatzreduzierung um gut 25%. Da bereits 2008 eine Auslastung des Parkraumes von bis zu 80% festgestellt wurde muss bei der jetzt erfolgten Reduzierung des Parkraumes um 25% von einer Überlastung und somit Verschärfung der Parkraumsituation ausgegangen werden und dies bereits ohne Berücksichtigung des Neubaugebietes. Kommt jetzt noch zusätzlich eine Erhöhung der Parkraumnachfrage durch das Neubaugebiet und deren Besucher dazu, ist das für die Neu- sowie Altanwohner nicht mehr tragbar, Engpässe und Konflikte für den ruhenden und fließenden Verkehr sind vorprogrammiert.

Sie betrachten: **VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**

Verfahrensschritt: **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
Zeitraum: 02.01.2013 - 04.02.2013

Abgabedatum:	04.02.2013 18:54 Uhr
Name:	**Albert Karschti**
Adresse:	Annabergstraße 39 46045 Oberhausen
E-Mail:	akarschti@web.de
Stellungnahme:	1. Durch die Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr.24 werden die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Oberhausen eingeschränkt, wertvolle Flächen, „Zukunftsräume" werden hier verscherbelt. Das Hauptziel ist alleine die Schaffung von einen größeren Anzahl von „niedrigpreisigen" Wohnangeboten. 2. Die privaten Belange sind durch diese Maßnahme insgesamt vor dem öffentlichen Belange gestellt. 3. Die Stadt hat noch keine einheitliche Konzeption bezüglich des Umgangs mit einem „Blockinnenbereichen". Die vorhandene „Beliebigkeit" gefährdet die vorhandene städtebauliche Einheit. Die mikroklimatischen Folgen sind noch nicht untersucht worden. 4. Es wird ein Überangebot generiert, der die Fortsetzung der Verödung der Innenstadt beschleunigt. 5. Es ist nicht nachgewiesen, dass irgendeine Bauvorhaben im Außenbereich hierdurch nicht zu Umsetzung gekommen wäre. 6. Die Bedarfe der überarbeiteten Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012, werden voll durch die in der nähe befindliche Bebauungsfläche des Bebauungsplanes B-657 ausgeglichen. 8. VBB Nr. 24 wird von den Bewohnern abgelehnt. Es werden zusätzliche Spannungen generiert die städtebaulich unerwünschte oder negative Tendenz mit sich bringen und einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis entgegenstehen! 9. Die verheerenden Folgen dieser Verdichtung und der Rückbau der öffentlichen Grünflächen sind durch das Kindergesundheitsbericht der Stadt Oberhausen am besten dokumentiert. Die Belange der künftigen Generationen wird hier nicht Rechnung getragen. Falls der VBB 24 realisiert werden sollte, dürfte die Fläche um das Ostbad (B-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. ist nicht zu realisieren. Die Nachhaltigkeitskriterien werden nicht eingehalten.
Anhang:	kein Anhang vorhanden!

PDF drucken

Posteingang: (Brief,Mail,Fax,Telefon) **[Eintrag hinzufügen]**

Sie betrachten: **VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**

Verfahrensschritt: **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
Zeitraum: 02.01.2013 - 04.02.2013

Abgabedatum:	04.02.2013 18:18 Uhr
Name:	**Helmut Müller**
Adresse:	Dietrich-Bonhoeffer-Str.7 46047 Oberhausen
E-Mail:	h.mueller@markuskirche-ob.de
Stellungnahme:	Ich erhebe Einspruch gegen den VBB Nr. 24 und beantrage, dass geplante Bauvorhaben zu stoppen. Begründung: Die geplante Bebauung der Grünfläche ist nicht notwendig und stellt für die Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils eine unzumutbare Belastung dar. Im Stadtentwicklungskonzept 2020, welches die Stadt Oberhausen 2006 - 2008 gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet hat, sind als Ziele für den Stadtteil Oberhausen Ost eine Entdichtung der Wohnbebauung, der Erhalt und die Vernetzung von Grünflächen sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastung ausdrücklich benannt. Oberhausen Ost wird als Stadtteil mit stark unterdurchschnittlichen Grünflächen bezeichnet. Die Planungen stehen im Widerspruch zu dieser Analyse, da die letzte Grünfläche des Stadtteils unwiderruflich zerstört würde. Das Umweltamt der Stadt Oberhausen hat eindrücklich darauf hingewiesen, dass auch im Gesamtbereich Alt-Oberhausen die bestehenden Grünflächen nicht ausreichen. Die Auswirkungen des Klimawandels werden deshalb gerade die von dem Bebauungsplan betroffenen Quartiere zu spüren bekommen. Nach Ansicht von Expertinnen und Experten (dynaklim- Projekt) werden sich Wärmeinseln bilden, deshalb ist schon jetzt mindestens der Erhalt der bestehenden Grünflächen notwendig. In den Planungen wird nicht der Bedarf für das betroffenen Quartier nachgewiesen. Oberhausen Ost ist das Viertel mit dem geringsten Neubaubedarf in Oberhausen. Prognosen gehen von einer sinkenden Bevölkerungszahl in Oberhausen auf unter 200.000 aus. Ein Festhalten an dem Bebauungsplan steht zudem im Widerspruch zu öffentlichen Äußerungen des zuständigen Planungsdezernenten Klunk, der jetzt eine Wohnungsmarktanalyse und einen wohnungspolitischen Dialog mit öffentlicher Strategie-Diskussion für notwendig hält.
Anhang:	kein Anhang vorhanden!

PDF drucken

Posteingang: (Brief,Mail,Fax,Telefon) **[Eintrag hinzufügen]**

Sie betrachten: **VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**

Verfahrensschritt: **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
Zeitraum: 02.01.2013 - 04.02.2013

Abgabedatum:	04.02.2013 12:33 Uhr
Name:	**Manuela Rettweiler**
Adresse:	Seilerstraße 36 46047 Oberhausen
E-Mail:	Manuela.Rettweiler@gmx.de
Stellungnahme:	Guten Tag, meine Stellungnahme finden Sie anbei als pdf-Dokument. Der elektronischen Verarbeitung meiner persönlichen Daten stimme ich zwar zu, nicht aber der Weitergabe an Dritte. Mit freundlichen Grüßen Manuela Rettweiler
Anhang:	bb_2800_stellungnahme_gruenflaeche_schlad_rettweiler.pdf

PDF drucken

Posteingang: (Brief,Mail,Fax,Telefon) **[Eintrag hinzufügen]**

Stellungnahme zum Planverfahren **VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
von: Manuela Rettweiler, Seilerstraße 36

Meine Stellungnahme gilt insbesondere dem Verkehrsgutachten von Runge + Küchler. Hier erscheinen einige Annahmen unplausibel, so dass es in meinen 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 Schlad-Viertel 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 "Selbständige 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 (Grundschüler), 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 hat, wurden für die Verkehrszählung ganze drei Tage in einem sehr engen Zeitrahmen ausgewählt, Do. 24.04.2008 als repräsentativer Wochentag, Sa. 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 m.E. 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 m.E. 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. Ebensowenig 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 300m Entfernung offenbar nicht zumutbar, weil sie, wie das Gutachten nachgewiesen hat, keine Wege zurücklegen, die länger sind als 200m. 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 Straßenrandparkplätze 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 im 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 Gutachtens 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 Schlad-Viertel 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?

Datum:	06.02.2013 13:17:11 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 03.02.2013	
Abgabedatum:	03.02.2013 21:36:46 Uhr
Name:	Bernd Zmijewski
Adresse:	Rolandstr. 144 46047 Oberhausen

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin gegen den Bebauungsplan, da meine Enkel und deren Kinder nicht nur Stein und Beton in unserem Viertel sehen sehen sollen. Außerdem sollen sie trotz des Klimawandels noch ein halbwegs erträgliches Mikroklima erfahren können, was beides bei Realisierung des Bebauungsplans nicht mehr möglich ist. Sollte das Gelände bebaut werden, ist die letzte größere Grünfläche im Schladviertel für die kommenden Generationen verloren, was ich nicht hinnehmen werde. Ich habe miterlebt, wie dieses ehemals eher dünn besiedeltes Viertel nach dem Krieg immer mehr zugebaut wurde. dies darf nicht so weitergehen, wo doch in Oberhausen im Gegensatz zur direkten Nachkriegszeit die Bevölkerung immer weniger wird.

Datum:	06.02.2013 13:19:34 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 02.02.2013

Abgabedatum:	02.02.2013 23:05:21 Uhr
Name:	Hasan Turgut
Adresse:	Starßburger Str. 85 46047 Oberhausen

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan entspricht weder dem Bürgerwillen noch den Zielen einer ökologischen Stadtplanung, wie Sie jüngst die Umweltdezernentin Frau Lauxen im NRZ-Interview vom 12.12. geäußert hat. Der Bürgerwillen zum Erhalt der letzten Grünfläche im Schladviertel wurde durch die Gründung einer Bürgerinitiative, die Einreichung von über 700 Unterschriften und mehrere Protestaktionen dokumentiert. Aber weder Gespräche der BI mit einigen Fraktionen und der Verwaltung noch die einstimmige Ablehnung des Vorhabens auf der Bürgerversammlung haben zu einem Stopp der Planungen geführt, obwohl alle Argumente gegen das Vorhaben sprechen. Aber auch aus Umweltgesichtspunkten begehen Sie einen großen Fehler, wenn Sie der Zerstörung der Grünfläche zustimmen. Das Umweltgutachten zum VBB Nr. 24 sieht erhebliche Auswirkungen auf Mensch und Natur, die nicht im Viertel kompensiert werden kann. Um die Auswirkungen des Klimawandels im dichtbesiedelten Stadtteil Oberhausen-Ost abzumildern, fordern sowohl das Stadtentwicklungskonzept 2020 als auch das Dynaklim-Projekt und die Umweltdezernentin mehr Grünflächen. Außerdem übersteigt die Verkehrs- und Lärmbelastung im Viertel schon jetzt das übliche Maß im Vergleich zu anderen Wohnvierteln bei Weitem. Dass mit dem Beschluss des Bebauungsplans auch noch die Gestaltungssatzung, die eine (nie erfolgte) Begrünung der Geschäftsgebäude des Möbelhauses vorschreibt, außer Kraft gesetzt werden soll, ist absolut gegen das Gesetz anzusehen.
Angesichts weiterer größerer Planungsvorhaben in Alt-Oberhausen wie Rechenacker, John-Lennon-Platz, Ostbad, Werkstraße etc. besteht nach meiner Meinung nicht den Bedarf Grünfläche in Bauland umzuwandeln.
Ich habe auch das Gefühl das das Bauamt uns bei den vorgelegten Begründungen des Bebauungsplanes wichtige Tatsachen vorenthält. Das Gelände war sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen als auch im STEK 2020 als Grünfläche ausgewiesen. In den Bürgerversammlungen wurden diese Bedenken und andere auch genannt und den weiteren Plänen nicht beachtet.
Wenn man nun den Plan noch mal anschaut dann fallen sogar die viel hoch gelobten und zugesagten (diese sollten ja die Parkplatzsituation verbessern) Besucherparkplätze weg. Vielleicht hat man Angst bekommen das die Alteinwohner dort Parken könnten.
Darum verhindern Sie die unwiederbringliche Zerstörung dieser letzten grünen Wiese im Quartier und erhalten diese für die nachfolgenden Generationen.

Die Gefährdungsabschätzung ist von Wilma Bau beauftragt worden. Wie soll wohl das Ergebnis hier Aussehen? Ein unabhängiger Auftrag wäre korrekt gewesen.
Außerdem sind die in dem Gutachten genannten Untersuchungen von mindestens aus dem Jahre 1986, also fast 30 Jahre alt. Auch das Gutachten zur Historischen Untergrunderkundung ist vom Jahre 1990.
Ich kann wie viele auch hier keine Bürgerbeteiligung erkennen.! Warum versuchen Sie dies gegen den Willen der Bürger durch zu setzen?
Das lässt den Verdacht zu , dass die Kanäle gar nicht defekt waren!
Ich denke Sie alle kennen das Baugesetzbuch sehr gut. Hier noch mal Auszüge zur Erinnerung:

Erster Abschnitt
Zulässigkeit von Vorhaben
1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich
2) (1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden
3) 1.
4) die §§ 137, 138 und 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),

Datum:	06.02.2013 13:30:44 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 01.02.2013

Abgabedatum:	01.02.2013 17:47:34 Uhr
Name:	Guido Horn
Adresse:	Annabergstrasse 39 46045 Oberhausen
E-Mail:	guidohorn@t-online.de
Anhang:	/uploads/plan_an/oberhausen/bb_2793_2013-02-01_einspruch_zum_vbb_nr.24.pdf

Stellungnahme:

Meine Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem anghängten Anschreiben, das Ihrem download Bereich eingefügt wurde.

Mit freundlichem Gruß vom Annaberg
Guido Horn

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren!

Gegen den vorgenannten Bebauungsplan erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:

Dieses Planverfahren stellt einen erheblichen Eingriff durch die umfangreiche Versiegelung, knapp 2/3, der, wie ich hörte, 14.000 m² großen Freifläche dar. Ein enormer Eingriff in maßgeblich ökologische Bedingungen des Gebietes. Das vorliegende Umweltgutachten bestätigt meine Ausführung.
Wie so gern seitens Planer beschrieben, wird man auch hier von Ausgleichsmaßnahmen sprechen, nur können diese nicht in unmittelbarer Umgebung und in dieser Flächengröße vorgenommen werden.
Nicht nur ein Stück Lebens- und Freiraum für den Menschen, nein auch für Kleintiere wie Igel, Feldmäuse, Vögel etc., wird hier zwecks kommerziellen Egoismus in diesem dicht besiedelten Quartier zu Grunde gemacht und vernichtet. Zusammen mit den vorgenommenen Baumfällungen auf der Straßburger Straße, die bislang nicht ersetzt wurden, wird das Klima des gesamten Stadtteils negativ verändert. Der Bereich der Oberhausener Innenstadt bis zu diesem noch vorhandenen Freiraum, wird schon jetzt in den Dynaklima-Studien als Wärmeinsel ausgewiesen. Regulation durch Schaffung von Freiräumen wie Parkanlagen wird in dieser Studie Oberhausen dringend empfohlen. Der aktuelle Bebauungsplan steht dieser Studie konträr gegenüber und lässt weitere fatale Fehler in der Oberhausener Stadtplanung zu. Entgegen dem Motto der Parkstadt Oberhausen.

Wie setzen Sie die Empfehlungen des Bauministers des Landes NRW, Herrn Groschek,um?
Er spricht eine zukunftsweisende Orientierung an, weg von Leerständen und maroden Altbauten und hin zur Neubebauung dieser vorhandenen Baugrundstücke um eine Aufbesserung der Wohnqualität zu erzielen ohne hierfür die letzten Grünflächen der Innenstädte unwiderruflich zu zerstören.
Nehmen unsere Stadtpolitiker unsere Bürgerwünsche und Empfehlungen Ihres Ministers und auch Parteibruder wahr?

Diese ehemalige und seit Jahrzehnten brachliegende Gewerbefläche ist, wie der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vorgibt, eine schützenswerte Grünfläche und auch als solche im Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen.
Somit kann diese Fläche nicht als brachliegende Gewerbefläche, wie in der Begründung zum VBB Nr. 24 dargelegt, deklariert werden. Ein Formfehler der Verwaltung, den wir alle nutzen sollten um unsere Stadt weiter lebenswert zu gestalten und nicht durch schnöden Mammon weiter zerstören zu lassen.

Die Stadtentwicklung sollte sich vielmehr an den Worten des Herrn Ministers Groschek orientieren und Konzepte für Alt-Oberhausen entwickeln oder aber entwickeln lassen, die den zahlreichen Leerständen, durch Neugestaltung und Schaffung von attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt, entgegen wirken. Ein weiteres für ein lebenswertes und vor allem auch gesundes Klima für Mensch und Tier ist der Erhalt und die Einbindung von Natur in Stadtgebieten die die Lebens- und Wohnqualität erheblich fördern und zu einem positiven Stadtbild beitragen.
Fachkompetenzen von namenhaften Persönlichkeiten, wie z. B. auch eines Herrn Roland Günter, der seit Jahrzenten in Oberhausen lebt, werden seitens der Stadt nicht durch Einbindung für eine Stadtentwicklung genutzt.
Lächelnde, glückliche Bürger sind die beste Empfehlung für Investitionen in eine der ärmsten Städte Deutschlands, machen Sie unsere Stadt nicht schlechter als sie bereits dargestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Guido Horn

Datum:	06.02.2013 13:26:06 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 31.01.2013	
Abgabedatum:	31.01.2013 18:58:49 Uhr
Name:	Naß Andrea
Adresse:	Seilerstr.55 46047 Oberhausen
E-Mail:	andreanass@t-online.de

Stellungnahme:

Einspruch/Widerspruch zum VBB Nr.24 Straßberger Straße/Seilerstraße
Ich erhebe Einspruch gegen das VBB Nr.24 da die Altanwohner dadurch erheblich in ihrer Lebens-und Wohnqualität dauerhaft beeinträchtigt werden.
Insbesondere im Bereich Straßburger Straße / Seilerstraße besteht schon jetzt durch Besucher, Lieferanten und Event Wochenenden(und davon giebt es einige) des Möbelhauses ein erhebliches Verkehrsaufkommen.An Sitzenlasttagen kommt der Verkehr insbesondere der Seilerstaße nicht nur zum Stocken sondern auch zum Verkehrsstillstand. Dieses würde durch Bewohner und Anlieger der geplanten Wohneinheiten noch verstärkt. Wegen der Planung einer weitgehend „autofreien" Bebauung mit wenigen Stellplätzen innerhalb der Plangrenzen wird außerdem die jetzt schon problematische Parkplatzsituation in den angrenzenden Straßen weiter verschärft.Zudem sieht der VBB Nr.24 vor,das eine Straße mit riesigem Garagenhof und Müllsammelstelle direkt an den Ruhebereich (ausschließlich Gärten)Grenzt.
Eine Alternative Lösung wurde überhaupt nicht angedacht.

Datum:	06.02.2013 13:29:33 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 31.01.2013

Abgabedatum:	31.01.2013 17:47:39 Uhr
Name:	Paul Willershausen
Adresse:	Straßburgerstraße 77 46047 Oberhausen
Telefon:	0178-1819214
E-Mail:	paul.willershausen@arcor.de

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen das Planverfahren „VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße“ möchte ich auf diesem Wege, als direkt betroffener Anlieger, Einspruch erheben.
Eine Erschließung in diesem Rahmen passt nicht in den Charakter des Schladviertels. Neubausatteliten mit ihrem Normcharakter fügen sich schlecht in die gewachsenen Strukturen des Viertels ein, welches durch eine Bebauung gekennzeichnet ist, die zum größten Teil in dem Zeitraum zwischen 1920 bis 1970 entstanden ist.
Eine weitere Verdichtung mit Neubaueinheiten wird mittelfristig zu einer Erhöhung des ohnehin schon hohen Wohnungsleerstandes der Altbebauung führen, wodurch eine Abwärtsspirale bezüglich der Bausubstanz vorhandener Strukturen zu befürchten ist. Hier auf selbsttätige regenerative Kräfte seitens der Hauseigentümer zu hoffen, dürfte angesichts der Leerstände und der zu erwartenden Renditen ein frommer Wunsch bleiben.
Die ohnehin hohe Verkehrsbelastung durch die ortsansässige Fa. Rück und die damit verbundene Parkplatzproblematik auf der Straßburgerstraße lassen eine weitere Verdichtung des Verkehrs nicht mehr zu. Zudem wurde der vorhandene Parkraum seit der Neugestaltung der Straßburgerstraße zusätzlich um ca. 30% der ursprünglichen Fläche reduziert.
Bei allem Verständnis für die Situation des jetzigen Eigentümers des Geländes, bleibt zu hoffen, dass die Stadt Oberhausen hier mit Augenmaß vorgehen wird und den Wunsch der Mehrheit der Bewohner des Viertels respektiert.

Mit freundlichen Grüßen
Paul Willershausen

Datum:	06.02.2013 13:28:49 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 31.01.2013

Abgabedatum:	31.01.2013 13:02:57 Uhr
Name:	Eva und Werner Nees
Adresse:	Goebenstr. 139 46045 Oberhausen

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Einwände gegen den VBB Nr. 24, da dieser den wirtschaftlichen Zielen der Stadt Oberhausen und damit der Haushaltskonsolidierung entgegensteht. Durch den VBB Nr. 24 wird einem privaten Investor ermöglicht, auf einer bisher ungenutzten Grünfläche zahlreiche Einfamilienhäuser zu realisieren. Eine baldige Verabschiedung des Bebauungsplans durch den Rat und darauf folgend eine zeitnahe Umsetzung durch den Bauträger führt in Verbindung mit sinkenden Einwohnerzahlen zu folgendem Effekt: Durch den Verkauf der Häuser im Plangebiet wird die Nachfrage nach Einfamilienhäuser 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.

Datum:	06.02.2013 13:32:48 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013

Abgabedatum:	30.01.2013 22:46:11 Uhr
Name:	Nicole Rotthaeuser
Adresse:	Seilerstr. 73 46047 Oberhausen
Telefon:	0208 853948
E-Mail:	rotthnic@yahoo.de

Stellungnahme:

Stellungnahme zum VBB Nr. 24

Auf den Beschluss des VBB Nr. 24 sollte verzichtet werden, damit nicht die letzte Grün- und Ruhefläche im stark belasteten Quartier verschwindet. Wie auch im Verkehrsgutachten beschrieben, weisen zahlreiche Straßen im Viertel eine zu hohe Verkehrslast für ein Wohnviertel auf. Damit die Bewohner zumindest noch in den straßenabgewandten Teilen ihrer Häuser und Wohnungen ihrem Ruhebedürfnis nachkommen können, dürfen nicht auch noch die Blockinnenräume, wie im VBB Nr. 24 vorgesehen bebaut werden. Wenn dann auch noch, wie laut VBB Nr. 24 geplant, umfangreiche Garagen- und Stellflächen in Nähe der Gärten gebaut werden, welche auch lt. Lärmschutzgutachten eine kritische Lärmbelastung für reine Wohngebiete darstellen würden, gibt es für die Anwohner gar keine Ruhezonen mehr.
Des weiteren sind Ausgleichsmaßnahmen für den Wegfall der Grünfläche laut Umweltgutachten nicht in der direkten Umgebung möglich, dies ist in unserem stark bebauten Viertel nicht hinnehmbar. Hier werden mit einer kurzsichtigen Entscheidung für die Zerstörung einer Grünfläche unwiderrufliche Fakten für die nächsten Generationen geschaffen. Mit der Bebauung werden monetäre Interessen Einzelner vor das Interesse der Allgemeinheit gestellt.

Datum:	06.02.2013 13:33:57 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013

Abgabedatum:	30.01.2013 19:28:58 Uhr
Name:	Sabine Grasdiek-Gutleben
Adresse:	Straßburger Str. 102 46047 Oberhausen
E-Mail:	Grasediek.Sabine@web.de

Stellungnahme:

Meine Einwände gegen den VBB Nr. 24 sind folgende:

1. Ich sehe den Bestand an Fledermäusen (genauer: Zwergfledermäusen) im Planungsgebiet bedroht. Bei der Artenprüfung wurden nur oberirdische Gebäude untersucht. Die Bunkerflächen unterhalb des Planungsgeländes, die vermutlich auch ein geeigneter Lebensraum verschiedener Fledermausarten sind, wurden nicht berücksichtigt und folglich nicht in die Artenprüfung einbezogen. Eine angedachte Umsiedelung der vorhandenen Fledermäuse garantiert nicht sicher deren Fortbestand.
2. Weitere Säugetiere, wie beispielsweise Igelfamilien, die nachweislich auf dem Gelände aufgrund des Bewuchses mit Gebüschen und Hecken ihren Lebensraum haben und dem Bundesnaturschutzgesetz unterliegen, wurden gar nicht berücksichtigt.
3. Die Anzahl der wenigen alten Bäume, die im Planungsgebiet nach der Fällung aller (ca.40) uralten Platanen im Rahmen der Straßenerneuerung der Straßburger Str. noch verblieben sind, soll durch Fällen einzelner alter Bäume auf dem Planungsgebiet noch weiter reduziert werden.
4. Die letzte Grün- und Ruhefläche in dem besonders durch die Besucherströme des Möbelhauses Rück verkehrsmäßig sehr stark belasteten Quartiers würde irreversibel zerstört, was den Bedürfnissen der hier wohnenden Menschen überhaupt nicht entspricht. Wie auch im Verkehrsgutachten beschrieben, weisen zahlreiche Straßen im Viertel eine zu hohe Verkehrslast für ein Wohnviertel auf. Dann sollte es zumindest an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude eine Möglichkeit der Erholung geben. So darf meines Erachtens, aufgrund der besonderen akustischen Belastung, hier nicht auch noch der vorhandene Blockinnenraum, wie im VBB Nr. 24 vorgesehen, bebaut werden, obwohl grundsätzlich auf das Stadtgebiet bezogen eine Verdichtung nach innen einer erweiterten Bebauung in die Breite nach außen vorzuziehen ist.
5. Die Parkplatzsituation gestaltete sich bereits in den letzten Jahren zunehmend dramatisch, so dass Anwohner teilweise mehrfach um das ganze Carré fahren mussten um ihren Wagen abstellen zu können, da alle vorhandenen Stellflächen bereits besetzt waren. Besonders dramatisch ist das immer zu Stoßzeiten oder besonderen Aktionszeiträumen der Firma Rück, die sich nicht nur über Wochentage, sondern oft auch über ganze Wochenenden erstrecken.

Diese Einwände sehe ich bisher in den vorliegenden Gutachten nicht genügend berücksichtigt. Damit ist meines Erachtens eine korrekte Abwägung der Interessen im Rahmen der Ratsentscheidung so kaum möglich.

Datum:	06.02.2013 13:37:11 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013

Abgabedatum:	30.01.2013 16:30:50 Uhr
Name:	Stefan Grasediek
Adresse:	Hellweg 388 32791 Lage

Stellungnahme:

Als zukünftiger Eigentümer des Grundstück und Gebäudes Strassburger Str. 100 (welche auch mein Geburtsort ist) ist mir die Sachlage sehr vertraut. Meine Stellungnahme: In einer Stadt wie Oberhausen mitten in der verdichtetsten Metropole Europas liegend ist nichts mehr Mangelware als unbebautes Grünland. Verseuchte Ex-Industrieareale gibt es reichlich, aber Flächen, welche nicht durch vorherige Nutzung verdorben sind und auf welchen sich seit Jahrzenhnten mehr oder weniger naturnahe Grünflächen entwickeln, gibt es so gut wie keine. So auch das ehemalige Blumen-Theile Areal. Mitten zwischen geschlössenen Gebäudereihen liegend bildet die Fläche sozusagen einen Rückzugsort für bedrohte Tierarten (Fledermaus im ehemaligen Kesselhaus etc.) und eine grüne Lunge für die gesamte Umgebung, welche ansonsten überwiegend aus versiegelten Flächen, Autobahnen, Bundesstrassen und Gleisanlagen besteht. Der Wert dieser "grünen Zone" wird durch den unerträglichen Kahlschlag sämtlicher an der Strassburger Strasse ehemals vorhandenen über 60 Jahre alten Platanen unterstrichen. Die Stadt Oberhausen verfügt ohne Zweifel, nicht zuletzt auch wegen der permanenten Bevölkerungsabwanderung, sicherlich über ausreichend Flächen, auf welchen das geplante Bauvorhaben realisiert werden könnte, welche aber noch nicht einen so hohen ökologischen Stellenwert erlangt haben. Auch drängt sich hier die Frage auf, ob eine Bebauung mit Einzelhäusern im Eigentumsrahmen im Zusammenhang mit dem oberhausener Bevölkerungsschwund überaupt Sinn macht. Auch scheint es mir dringlicher, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen. Gerade in einer Kommune, in welcher die Bevölkerung nicht gerade als überdurchschnittlich finanzstark bezeichnet werden kann. Aber vor allem, und nicht zuletzt, wird die geplante Bebauung zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen der gesamten Umgebung führen und das noch zu der ehemdem schon maximalen Verkehrsbelastung der Anwohner durch die Umtriebigkeit der sog. Möbelstadt Rück. Ohne Zweifel wäre es wesentliche sinnvoller eine solche Fläche, welche im Idealfall noch durch die Aussiedlung der Firma Rück in die Umgebung des Centro (wie schon mal geplant) vergrößert werden könnte, der Bevölkerung als naturnahe, parkartige Grünfläche zur Verfügung zu stellen. Vielleicht würden sich durch solche Maßnahmen Menschen wie ich in Zukunft davon abhhalten lassen, ihrer Heimatstadt den Rücken zu kehren. Aber Oberhausens Kommunalpolititk stand, so weit ich mich erinnere, niemals in ihrer Geschichte an der Seite ihrer Bürger, sondern ließ sich immer gerne vor den Karren von Investoren und Kapitalisten jedweder Coleur spannen. Hier seien nur die großen Kohl- und Stahlkonzerne der Vergangenheit, aber auch Großprojekte wie das Centro etc. genannt.

Datum:	06.02.2013 13:41:05 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 29.01.2013

Abgabedatum:	29.01.2013 22:33:35 Uhr
Name:	Christoph Rotthäuser
Adresse:	Seilerstr. 73 46047 Oberhausen
E-Mail:	rotthaeuser@yahoo.de
Anhang:	/uploads/plan_an/oberhausen/bb_2771_stellungnahme_vbb24_christoph_rotthaeuser.pdf

Stellungnahme:

siehe beigefügtes PDF-Dokument - im Nachgang hier noch die Plain-Text-Version:
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe Einspruch gegen den VBB Nr. 24, da dieser den Zielen der Raumordnung des Flächennutzungsplans der Stadt Oberhausen und damit auch dem daraus abgeleiteten Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFHN) widerspricht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen (und auch im Stadtentwicklungskonzept 2020) ist der größte Teil der Fläche des VBB Nr. 24 seit vielen Jahren als Grünfläche ausgewiesen. Dass die Fläche im RFNP nicht mehr explizit als Grünfläche ausgewiesen ist, liegt einzig an der Darstellungsschwelle von 5 ha des RFNP, wegen der kleinere Flächen (also auch die Planungsfläche) den umliegenden Flächen (die im konkreten Fall als Wohngebiet ausgewiesen sind) zugeschlagen wurden. Im RFNP ist aber auch explizit erwähnt, dass der Darstellungsverzicht für solche Flächen keine planerische Absicht zur Nutzungsänderung nach sich zieht und keineswegs jede Entwicklung ermöglicht, es sei denn, dass diese Flächen im Umweltbericht des RFNP aufgeführt würden (vgl. Seite 14 in Textteil und Begründung zum RFNP und S.13 unten im Umweltbericht des RFNP). Dies ist für besagte Grünfläche aber keineswegs der Fall.

Diese Tatsache wird im Kapitel 2.3 der Begründung zum VBB Nr. 24 verschwiegen und fälschlicherweise wird in Kapitel 2.1 von einer brachliegenden Gewerbefläche gesprochen, deren gewerbliche Nutzung von der Firma Rück nicht mehr weiterverfolgt wird. Dies hat allerdings die Ursache darin, dass ein Bebauungsplan mit dem Ziel der gewerblichen Nutzung der Fläche durch die Firma Rück im Jahr 1995 vom Oberverwaltungsgericht Münster für nichtig erklärt wurde (AZ 10aD201/91.NE).
Damit werden nach meiner Ansicht sowohl die Bürger als auch der Rat der Stadt Oberhausen als Entscheidungsträger durch die Begründung getäuscht, um einseitig die Bebauung des Geländes im Interesse des Grundstücksverkäufers und des Bauträgers durchzusetzen.

Des Weiteren wird sich durch die Bebauung und Teilversiegelung der Grünfläche das Mikroklima insbesondere im Karree Seiler-/Barbara-/Loh- und Straßburger Straße, aber auch in den angrenzenden Straßen verschlechtern. Diese Verschlechterung wird ja auch von den Umweltgutachten zum Bebauungsplan bestätigt, was die unmittelbaren Folgen des Klimawandels im Viertel verstärkt. Erschwerend kommt hinzu, dass dieses Karree laut Dynaklim-Gutachten schon jetzt zu einem Bereich innerstädtischen Wärmeinseln zählt, für welche die Schaffung zusätzlicher Grünflächen in den Dynaklim-Studien empfohlen wird. Diese Empfehlung wird durch die Bebauung konterkariert, was auch dem Ruf einer Modellstadt für die Dynaklim-Studien nicht gerecht wird.
Zusätzlich ist die Altersstruktur im Karree zu beachten, da hier überdurchschnittlich viele ältere Leute wohnen. Bei hochsommerlichen Temperaturen wird die Verschlechterung des Mikroklimas in der Wärmeinsel dazu führen, dass die Gesundheit insbesondere dieser älteren Mitbewohner stark beeinträchtigt wird, da die nächtliche Abkühlung durch die bebaute Fläche geringer ausfallen wird. Bei Personen mit Herz-/Kreislauferkrankungen oder wenig stabiler Konstitution könnte dies unter Umständen sogar vermehrt zu Todesfällen führen. Daher sollte unbedingt von einem Beschluss des VBB Nr. 24 abgesehen werden. Außerdem sollte auch nicht die geltende Gestaltungssatzung für das Plangebiet, welche die Begrünung von Betriebsgebäuden der Firma Rück vorschreibt, aufgehoben werden. Vielmehr sollte in Anbetracht des Klimawandels die Umsetzung der Gestaltungssatzung, welche jetzt über 20 Jahre nicht beachtet wurde, eingefordert werden.

Außerdem konnten weitere Einwände, welche die Bürgerinitiative im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, der Bürgerversammlung am 13.09.2013 und in Einzelgesprächen mit der Verwaltung vorgebracht habt, bisher nicht ausreichend entkräftet werden. Hierbei sind insbesondere die folgenden Argumente gegen den Bebauungsplan zu benennen:
Die bereits erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. d. Kunden/ Lieferanten von Möbel Rück) wird durch Bebauung weiter gesteigert – Diese überdurchschnittlichen Belastungen für ein Wohngebiet werden auch in den Umwelt-, Lärm- und Verkehrsschutzgutachten zum VBB Nr. 24 anerkannt. Außerdem basieren diese Gutachten auf nicht repräsentativen Verkehrszählungen
Die letzte Grün- und Ruheoase im Viertel, die auch als Rückzugsgebiet von Tieren dient, wird zerstört. Die Artenprüfung im Rahmen des vBB Nr. 24 ist unvollständig, da die Bunkerflächen auf dem Gelände nicht berücksichtigt wurden
Die angespannte Parkraumsituation wird zusätzlich verschärft
Dem Umbau der Straßburger Straße sind bereits zahlreiche große Bäume und Parkmöglichkeiten zum Opfer gefallen, die nicht adäquat ersetzt werden
Schul- und Kindergartenwege werden noch gefährlicher (z.B. Kreuzung Seiler-/ Straßburger Straße, vorgesehene Einmündung des Plangebietes in die Straßburger Str.)
Leerstände sprechen gegen weitere Bebauung und Verdichtung im Viertel

Alle hier oder auch von anderen genannte Punkte sprechen im Rahmen einer objektiven Interessenabwägung gegen den Beschluss des VBB Nr. 24

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Rotthäuser

Christoph Rotthäuser
Seilerstr. 73

46047 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 -Stadtplanung

46042 Oberhausen

Stellungnahme zum VBB NR.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe Einspruch gegen den VBB Nr. 24, da dieser den Zielen der Raumordnung des Flächennutzungsplans der Stadt Oberhausen und damit auch dem daraus abgeleiteten Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFHN) widerspricht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen (und auch im Stadtentwicklungskonzept 2020) ist der größte Teil der Fläche des VBB Nr. 24 seit vielen Jahren als Grünfläche ausgewiesen. Dass die Fläche im RFNP nicht mehr explizit als Grünfläche ausgewiesen ist, liegt einzig an der Darstellungsschwelle von 5 ha des RFNP, wegen der kleinere Flächen (also auch die Planungsfläche) den umliegenden Flächen (die im konkreten Fall als Wohngebiet ausgewiesen sind) zugeschlagen wurden. Im RFNP ist aber auch explizit erwähnt, dass der Darstellungsverzicht für solche Flächen keine planerische Absicht zur Nutzungsänderung nach sich zieht und keineswegs jede Entwicklung ermöglicht, es sei denn, dass diese Flächen im Umweltbericht des RFNP aufgeführt würden (vgl. Seite 14 in Textteil und Begründung zum RFNP und S.13 unten im Umweltbericht des RFNP). Dies ist für besagte Grünfläche aber keineswegs der Fall.

Diese Tatsache wird im Kapitel 2.3 der Begründung zum VBB Nr. 24 verschwiegen und fälschlicherweise wird in Kapitel 2.1 von einer brachliegenden Gewerbefläche gesprochen, deren gewerbliche Nutzung von der Firma Rück nicht mehr weiterverfolgt wird. Dies hat allerdings die Ursache darin, dass ein Bebauungsplan mit dem Ziel der gewerblichen Nutzung der Fläche durch die Firma Rück im Jahr 1995 vom Oberverwaltungsgericht Münster für nichtig erklärt wurde (AZ 10aD201/91.NE).
Damit werden nach meiner Ansicht sowohl die Bürger als auch der Rat der Stadt Oberhausen als Entscheidungsträger durch die Begründung getäuscht, um einseitig die Bebauung des Geländes im Interesse des Grundstücksverkäufers und des Bauträgers durchzusetzen.

Des Weiteren wird sich durch die Bebauung und Teilversiegelung der Grünfläche das Mikroklima insbesondere im Karree Seiler-/Barbara-/Loh- und Straßburger Straße, aber auch in den angrenzenden Straßen verschlechtern. Diese Verschlechterung wird ja auch von den Umweltgutachten zum Bebauungsplan bestätigt, was die unmittelbaren Folgen des Klimawandels im Viertel verstärkt. Erschwerend kommt hinzu, dass dieses Karree laut Dynaklim-Gutachten schon jetzt zu einem Bereich innerstädtischen Wärmeinseln zählt, für welche die Schaffung zusätzlicher

Grünflächen in den Dynaklim-Studien empfohlen wird. Diese Empfehlung wird durch die Bebauung konterkariert, was auch dem Ruf einer Modellstadt für die Dynaklim-Studien nicht gerecht wird.
Zusätzlich ist die Altersstruktur im Karree zu beachten, da hier überdurchschnittlich viele ältere Leute wohnen. Bei hochsommerlichen Temperaturen wird die Verschlechterung des Mikroklimas in der Wärmeinsel dazu führen, dass die Gesundheit insbesondere dieser älteren Mitbewohner stark beeinträchtigt wird, da die nächtliche Abkühlung durch die bebaute Fläche geringer ausfallen wird. Bei Personen mit Herz-/Kreislauferkrankungen oder wenig stabiler Konstitution könnte dies unter Umständen sogar vermehrt zu Todesfällen führen. Daher sollte unbedingt von einem Beschluss des VBB Nr. 24 abgesehen werden. Außerdem sollte auch nicht die geltende Gestaltungssatzung für das Plangebiet, welche die Begrünung von Betriebsgebäuden der Firma Rück vorschreibt, aufgehoben werden. Vielmehr sollte in Anbetracht des Klimawandels die Umsetzung der Gestaltungssatzung, welche jetzt über 20 Jahre nicht beachtet wurde, eingefordert werden.

Außerdem konnten weitere Einwände, welche die Bürgerinitiative im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, der Bürgerversammlung am 13.09.2013 und in Einzelgesprächen mit der Verwaltung vorgebracht habt, bisher nicht ausreichend entkräftet werden. Hierbei sind insbesondere die folgenden Argumente gegen den Bebauungsplan zu benennen:

- Die bereits erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung (z.B. d. Kunden/ Lieferanten von Möbel Rück) wird durch Bebauung weiter gesteigert – Diese überdurchschnittlichen Belastungen für ein Wohngebiet werden auch in den Umwelt-, Lärm- und Verkehrsschutzgutachten zum VBB Nr. 24 anerkannt. Außerdem basieren diese Gutachten auf nicht repräsentativen Verkehrszählungen
- Die letzte Grün- und Ruheoase im Viertel, die auch als Rückzugsgebiet von Tieren dient, wird zerstört. Die Artenprüfung im Rahmen des vBB Nr. 24 ist unvollständig, da die Bunkerflächen auf dem Gelände nicht berücksichtigt wurden
- Die angespannte Parkraumsituation wird zusätzlich verschärft
- Dem Umbau der Straßburger Straße sind bereits zahlreiche große Bäume und Parkmöglichkeiten zum Opfer gefallen, die nicht adäquat ersetzt werden
- Schul- und Kindergartenwege werden noch gefährlicher (z.B. Kreuzung Seiler-/ Straßburger Straße, vorgesehene Einmündung des Plangebietes in die Straßburger Str.)
- Leerstände sprechen gegen weitere Bebauung und Verdichtung im Viertel

Alle hier oder auch von anderen genannte Punkte sprechen im Rahmen einer objektiven Interessenabwägung gegen den Beschluss des VBB Nr. 24

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Rotthäuser

Datum:	25.02.2013 13:27:12 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 30.01.2013

Abgabedatum:	30.01.2013 18:08:08 Uhr
Name:	Jörn Lukas Gutleben
Adresse:	Straßburger Straße 102 46047 Oberhausen

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung Oberhausen,
sehr geehrte Ratsherren und Ratsfrauen des Rats der Gemeinde Oberhausen,

hiermit formuliere ich meine

Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Oberhausen.

Ich rege ausdrücklich an, dass von einer Beschlussfassung nach § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Dem liegen im Wesentlichen folgende Einwendungen zugrunde:

Ich weise darauf hin, dass meiner Einschätzung nach jedenfalls Abwägungsfehler bei der Entwicklung des o.g. Bebauungsplans gemacht wurde. Es ist angesichts der geplanten Festsetzungen davon auszugehen, dass ein Abwägungsdefizit, jedenfalls aber eine Abwägungsdisproportionalität gegeben ist. Die Gemeinde hat bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mehrere private und öffentliche Belange nach den §§ 1 Abs. VI, 1a BauGB nicht oder nicht hinreichend berücksichtigt.

Insbesondere sehe ich Belange des Umwelt- und Naturschutzes, § 1 Abs. VI Ziffer 7 BauGB, vernachlässigt. Durch die geplante Versiegelung der Innenfläche zwischen Seiler-, Barbara-, Loh- und Straßburger Straße werden verschiedene Effekte verursacht, die nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Hierdurch werden klimatische Veränderungen eintreten, die zu einer negativen Veränderung des Mirkoklimas (sog. innerstädtische "Wärmeinseln", mittlerweile durch mehrere wissenschaftliche Gutachten belegt und anerkannt) führen. Hierdurch wird in Jahreszeiten mit hohen Temperaturen ein für die Menschen wie auch für das Klima und die Luftqualität insgesamt bedenklicher Effekt herbeigeführt, der jedenfalls somit die Belange des § 1 Abs. VI Ziffer 7 Lit. a), c), h) BauGB mehr als nur unerheblich berührt. Eine Kompensation der klimatischen Wechselwirkungen kann - insbesondere in Anbetracht der Entfernung und nicht annähernd vollständigen Ersetzung der ursprünglichen Platanen - kann jedenfalls im Geltungsbereich des VBB nicht herbeigeführt werden. Schon § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB räumt der natürlichen Lebensgrundlage und dem Klimaschutz eine herausgehobene Stellung ein.

Auch wird das umweltschutzrechtliche Gebot des § 1a Abs. II Satz 1 BauGB nicht wirksam berücksichtigt. Dieser schreibt eine sparsame Flächeninanspruchnahme vor und sieht vor Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Durch die Planaufstellung und die Realisierung des Vorhabens wird eine der immer seltener werdenden Grünflächen im Innenbereich der Gemeinde entfernt. Dies ist einer nachhaltigen und ökonomischen Stadtplanung im Sinne des § 1 Abs. V BauGB nicht förderlich.

Dem Vorhaben stehen weiter immissionsschutzrechtliche Bedenken gegenüber, die maßgeblich in dem Abwägungsverfahren nach § 1 Abs. VI Ziffer 1, Ziffer 7 Lit. c), e), h) BauGB Berücksichtigung finden müssen. Diese Bedenken rühren von der ohnehin schon als bedenklich einzuschätzenden Verkehrsbelastung her, die maßgeblich durch den überregionalen Kundenverkehr der unmittelbar angrenzenden der Möbelstadt Rück verursacht wird. Diese verkehrstechnische Situation ist Auslöser massiver Immissionsbelastungen für die Anwohner des Plangebietes, zu welchen ich zähle. Hierdurch wird eine - insbesondere durch besondere gewerblich Aktionen von Rück gesteigerte - Lärmbelastung hervor gerufen, die für nahezu alle anliegenden Menschen anstrengend, wenn nicht gesundheitsgefährden ist. Hinzu kommt die in gleicher Weise verursachte Parkraumsituation, die vielen Anwohnern ein Parken in räumlicher Nähe zu ihrer Wohnung verhindert. Dies ist eine im Rahmen des § 1 Abs. VI Ziffer 9 BauGB zu vermeidende Situation, die erkennbar durch die Vorhabenverwirklichung und die damit folgende steigende Frequentierung noch weiter intensiviert wird. Eine Abhilfe für die durch vorgenannte Belastungen - so wie auch in dem im Planungsverfahren veranlassten Verkehrsgutachten festgestellt - beschwerten Bürger ist im VVB nicht ersichtlich.

Eine weitere Beeinträchtigung besteht in den zur Realisierung erforderlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen, die zu den ohnehin seit mehr als einem Jahr anhaltenden Tiefarbeiten an der Straßburger Straße hinzukommen. Die damit einhergehenden Immissionen beeinträchtigen die Wohnqualität der Betroffenen nicht nur erheblich, sondern auch langanhaltend und damit zusätzlich erschwerend.

Diese Belange werden im vorliegenden Planungsverfahren nicht in ein angemessenes Verhältnis zu den durch den Planbeschluss primär begünstigten wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde und des Vorhabenträgers gesetzt. Durch die Realisierung des Vorhabens erleiden die Anlieger des Geltungsgebietes nicht nur weitere Belastungen, sondern auch einen Wertverlust an ihrem Grundeigentum durch die beschriebenen Negativeffekte. Auch passt sich die geplante, mitten in das großenteils aus erhaltenswerter, alter Bebauung bestehende Quartier gesetzte Neubebauung nicht in die Umgebung ein.

Ortsbild und Baukultur nach § 1 Abs. V Satz 2 BauGB werden damit vernachlässigt.

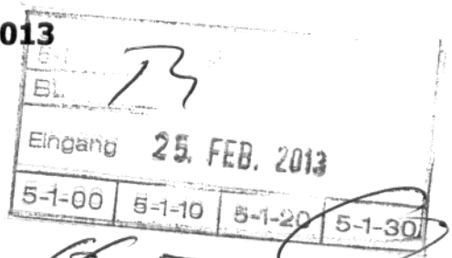
Ich würde es begrüßen, wenn die Gemeinde Oberhausen von einem Planaufstellungsbeschluss absieht.

Hilfsweise fordere ich die befassten Planungsträger auf, sich mit den geltend gemachten Einwendungen und Belangen auseinanderzusetzen und eine Planung vorzunehmen, die diese Belange in ein ordnungsgemäß abgewogenen Ausgleich bringt.

Mit bürgerlichen Grüßen,
Jörn Lukas Gutleben

UDO SOMMER ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 108A 46045 OBERHAUSEN

2.2.2013



STADT OBERHAUSEN
BEREICH 5-1 - STADTPLANUNG
TECHNISCHES RATHAUS
BAHNHOFSTR. 66
45145 OBERHAUSEN

PLANVERFAHREN VBB NR. 24 - SEILERSTRAßE/STRAßBURGER STRAßE

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

ICH ERHEBE GEGEN DAS O.A. PLANVERFAHREN UND DESSEN VERWIRKLICHUNG EINSPRUCH.

AUS ÖKOLOGISCHEN GRÜNDEN, DIE VON EINEM VORLIEGENDEN UMWELTGUTACHTEN BESTÄTIGT WERDEN, IST DER PLAN ABZULEHNEN, DA ER EINE 2/3-VERSIEGELUNG EINER 14.000QM GROSSEN GRÜNFLÄCHE BEWIRKEN SOLL. DIES MIT ALLEN KONSEQUENZEN FÜR EINEN INNERSTÄDTISCHEN BEREICH, IN DEM SICH ÜBER JAHRE TIERPOPULATIONEN ENTWICKELT HABEN, DIE UNWIEDERBRINGLICH VERLOREN GINGEN.
DAS ENTSPRECHENDE QUARTIERSKLIMA WIRD SICH DURCH ÄNDERUNGEN LAUT PLAN EBENFALLS NICHT ZUM VORTEIL VERÄNDERN. SCHON SCHLIMM GENUG, DASS BEREITS BÄUME GEFÄLLT UND TEILWEEISE NICHT ERSETZT WURDEN.

DIE GRÜNFLÄCHEN SIND UNBEDINGT ZU ERHALTEN! ES SIND GEWACHSENE FLÄCHEN, DIE NICHT NUR IM GESAMTKONZEPT DER BEGRÜNUNG DER STADT OBERHAUSEN PER SE EINE WICHTIGE ROLLE SPIELEN, SONDERN AUCH FÜR DIE WOHNQUALITÄT DER DORT LEBENDEN BÜRGER MITENTSCHEIDEND SIND.

HELFEN SIE BITTE UNSERER STADT IHR ERSCHEINUNGSBILD ZU ERHALTEN, KÜMMERN SIE SICH BITTE UM LEERSTÄNDE, DIE ES ZU REAKTIVIEREN GILT, BEVOR SIE SELBST DER DENKMALSCHUTZ NICHT MEHR RETTEN KANN. NUR SO KANN DIE SOZIOLOGISCHE ENTWICKLUNG DES WEGZUGS AUS UNSERER STADT AUFGEHALTEN WERDEN.

ARBEITEN SIE BITTE AN DER ATTRAKTIVITÄT DIESER STADT, DAMIT DIE MENSCHEN ERKENNEN, DASS OBERHAUSEN EINEV LIEBENSWERTE STADT IST, DIE STOLZ SEIN WILL AUF IHRE VORHANDENEN RESSOURCEN, DIE WOHNQUALITÄT VERSPRECHEN.
SETZEN SIE SICH BITTE MIT EXPERTEN DER STADTENTWICKLUNG UND SOZIOLOGIE ZUSAMMEN UND ERFAHREN SIE, WIE WERTVOLL UNSERE STADT IN 150 JAHREN GEWORDEN IST!
ENTWICKELN SIE DARAUS DURCHAUS PREISGÜNSTIGE KONZEPTE!

DIE OBERHAUSENER WERDEN ES IHNEN DANKEN!

MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN,

Heribert Briel

46047 Oberhausen, 28.01.2013
Seilerstr. 67, Tel. 866809

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 29. JAN. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30
5-1-20 ave. KJ

Stadt Oberhausen
Stadtplanung/Bereich 5 - 1
46042 Oberhausen

Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 -
Seiler-/Straßburger Str.
- mein Grundstück Seilerstr.67, Nachbargrundstück Seilerstr. 65 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem meinem Grundstück benachbarten Grundstück Seilerstr.65 ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen. Es ist noch mit dem Gebäude Seilerstr.65 bebaut, das zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche abgerissen werden muß. Dies gibt mir Veranlassung erneut darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke, wie auch die Gebäude, vor Jahrzehnten eine Einheit waren. Es befindet sich auf der Grundstücksgrenze keine Gebäudeabschlusswand. Im Spitzbodenbereich dürfte gar keine Trennung vorhanden sein. Wenn nun das "Nachbargebäude" unter Berücksichtigung statischer Gegebenheiten abgerissen werden muss, ist für eine ordnungsgemäße Gebäudeabschlußwand des Gebäudes Seilerstr. 67 zu sorgen.

Daher bitte ich dringend, in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufzunehmen, dass rechtzeitig vor Abbruch des Gebäudes Seilerstr. 65 ein Bauantrag gestellt wird, in dem die Abbruch- gegebenenfalls auch Unterfangungsarbeiten und Herstellung einer Gebäudeabschlusswand für das Gebäude Seilerstr.67 dargestellt werden. Weiterhin ist aus Gründen des Schallschutzes erforderlich, dass z. B. durch Bepflanzungen entlang meines Wohnzimmeranbaus ausgeschlossen wird, dass die Wand zu Ballspielen genutzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Briel

Datum:	29.01.2013 13:54:50 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Stellungnahme von:	Ines Köhne
Abgabedatum:	29.01.2013 13:10:19 Uhr
Adresse:	Straßburger Str. 78 46047 Oberhausen
E-Mail:	i_koehne@hotmail.com
Stellungnahme:	Einspruch/ Widerspruch zum VBB Nr. 24 Straßburger Straße/ Seilerstraße Mein Einspruch gegen den VBB Nr. 24 bezieht sich auf die fehlende Verbindlichkeit, wie die zukünftige Bebauung tatsächlich aussehen soll. Es fehlt die Stellungnahme, in welcher Art die zukünftige Nutzung und die definitive Anzahl der zu erstellenden Gebäude, sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse und der zu bebauenden Grundfläche aussehen soll. Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten sowie Parkplätze/ Garagen/ Besucherstellplätze fehlt ebenfalls. Hierzu bitte ich um Ihre Stellungnahme

Datum:	06.02.2013 13:30:14 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 31.01.2013

Abgabedatum:	31.01.2013 22:11:33 Uhr
Name:	Julian Slickers
Adresse:	Rolandstraße 153 46047 Oberhausen

Stellungnahme:

Stellungnahme zum VBB Nr. 24

Der VBB Nr. 24 sollte vor Beschlussfassung konkretisiert werden, da wesentliche Punkte nur unscharf formuliert sind oder im Ungewissen gelassen werden. So wird die Anzahl der Wohneinheit immer nur mit Circa-Werten angegeben, welche keinen verbindlichen Charakter haben. Daher sollten in dem Bebauungsplan unbedingt verbindliche Maximalwerte für die Anzahl der Wohneinheiten, den umbauten Raum, die versiegelte Fläche, die Anzahl der Geschosse, die Bauhöhe sowie die Flächen für Garagen, Carports und Parkplätze festgelegt werden, da nahezu alle Gutachten zum Bebauungsplan auf Annahmen zu diesen Werten beruhen. Auch sollte die Anpflanzung von Bäumen und Erhaltung von unversiegelten Flächen in größerem Umfang detailliert vorgeschrieben werden.

Eing.-Stpt 23.01.13 kat

Kopie an ASH. 5-1-20 23.01. kat

Datum:	23.01.2013 11:37:00 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Stellungnahme von:	andrea-cora walther
Abgabedatum:	23.01.2013 11:32:19 Uhr
Adresse:	elsa brändström straße 66 46045 oberhausen
E-Mail:	andrea-cora@stb-cora.de
Stellungnahme:	ich nehme 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-brändström-straße/ schwartzstraße - 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 ....