Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/3261-01**	**Termin** **07.04.2014**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
26.03.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
01.04.2014	Planungsausschuss	V		
07.04.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 - Blockstraße -
Verkleinerung des Plangebietes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Plangebiet zu verkleinern (siehe Punkt II).

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).**

2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 vom 17.01.2014 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).**

Bereichsleiter Bereich 5-1 **Terhart** **Datum 22.02.2014**	**Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung** **Lauxen** **Datum 21.02.2014**	**Kämmerer** **Tslastras** **Datum 26.02.2014**	**Oberbürgermeister** **Wehling** **Datum 04.03.2014**

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3261-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt

Bezug

- Einleitender Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 -Blockstraße- vom 17.10.2011 (Drucksache Nr. B/15/1571-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen keine Herstellungskosten für die Verkehrsflächen (inkl. Kanal), da die Flächen durch den Investor erstellt und kostenfrei an die Stadt übertragen werden.

Die jährlichen Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen betragen ca. 1.200 Euro.

b) Sonstige keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 17.10.2011 wurde durch den Rat der Stadt der einleitende Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 - Blockstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2011 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 - Blockstraße -

- in der Zeit vom 04.09.2013 – 18.09.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 04.09.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.09.2013 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
   Abteilung Bergbau und Energie in NRW
   Goebenstraße 25
   44135 Dortmund

2. **Energieversorgung Oberhausen AG**
   Postfach 10 04 20
   46004 Oberhausen

3. **Handwerkskammer Düsseldorf**
   Postfach 10 27 55
   40018 Düsseldorf

4. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
   45117 Essen

5. **RAG Aktiengesellschaft**
   Deutsche Steinkohle
   Postfach
   44620 Herne

B. Private

1. **Karsten Steinert**
   Blockstraße 45
   46049 Oberhausen

2. **Albert Karschti**
   Annabergstraße 39
   46045 Oberhausen

3. **Bürgerversammlung am 04.09.2013**
   in der Mensa der Hauptschule Alstaden
   Bebelstraße 182
   46049 Oberhausen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen und die Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu entnehmen.

II. Verkleinerung des Verfahrensgebietes

Eine Überplanung des Wohnhauses Blockstraße 37 ist nicht erforderlich. Eine planungsrechtliche Beurteilung kann entsprechend der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB erfolgen. Deshalb soll sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 nur noch über die neu geplanten Wohnbaugrundstücke und die Erschließungsstraßen erstrecken und entsprechend verkleinert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Blockstraße“ liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 11, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

0,25 m östlich parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 870; ca. 7,8 m entlang der südlichen Seite der Blockstraße; ca. 25 m parallel in einem Abstand von ca. 8 m von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 870 in südlicher Richtung; in östlicher Richtung lotrecht auf die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 641; westliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 641; ca. 17 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 21; nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 21; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 21 und 870.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich auch aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze.

Auf der Grundlage des verkleinerten Plangebietes wurden bereits die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die 1. Behördenbeteiligung durchgeführt.

III. Planungsanlass und -ziele

Der auf dem Grundstück Blockstraße 37 (Flurstücke Nr. 870 und 640) befindliche Lebensmitteldiscounter ist vor geraumer Zeit aufgegeben worden. Für die derzeit brachliegende Fläche muss daher eine entsprechende Nachnutzung gefunden werden. Die SWF-Projektbau GmbH & Co. KG hat mittlerweile, nach Antragstellung durch einen anderen Vorhabenträger bei der Stadt Oberhausen, das Vorhaben übernommen und die Planungsunterlagen zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB eingereicht. Diese haben zum Ziel, die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Umnutzung geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch den Baukörper des ehemaligen Lebensmittelmarkts und die dazugehörige Stellplatzanlage größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Östlich an dieses Grundstück anschließend wird ein weiteres gärtnerisch genutztes Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen, welches ebenfalls Gegenstand des Kaufvertrages ist. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu dabei, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Freiflächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden.

Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich nördlich und östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Diese wird durch die geplante Neubebauung maßvoll arrondiert. Des Weiteren liegt das Nahversorgungszentrum Alstaden in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Der vorliegende Entwurf sieht die Errichtung von Doppelhäusern und einer Hausgruppe vor. Das bestehende Wohngebäude an der Blockstraße soll erhalten werden – ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das rückwärtig anschließende eingeschossige Ladenlokal soll dagegen abgerissen werden. Die Neubebauung erfolgt im rückwärtigen Grundstücksbereich auf den Flächen des ehemaligen Lebensmittelmarkts und der Stellplatzanlage sowie des östlich angrenzenden Gartengrundstückes.

Aufgrund der bevorzugten Lage des Plangebiets im Oberhausener Süden, in unmittelbarer Nähe zur Ruhr, soll im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohngebiets eine qualitativ und gestalterisch hochwertige Bebauung entstehen. Zu dieser vorgesehenen hohen Qualität trägt ebenfalls die Anwendung des Oberhausener Leitfadens zum Klimaschutz in der Bauleitplanung bei. Ziel ist es, ein auch unter klimaenergetischen Gesichtspunkten optimiertes Wohngebiet zu entwickeln, das Antworten auf die aktuellen Fragen des Klimaschutzes geben kann.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Reinen Wohngebieten;
- Regelung der notwendigen Erschließung;
- Regelung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

IV. Städtebauliches Konzept

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

Für das gesamte Plangebiet ist eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen, die in umgebungsorientierter Bauweise in Form von Doppelhäusern und einer Reihenhausgruppe errichtet werden soll.

Die Erschließung soll im Norden des Gebiets über die Blockstraße erfolgen.

Insgesamt sollen maximal 13 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet errichtet werden. Diese sollen in Form von fünf Doppelhäusern mit 10 HE und einer Hausgruppe mit 3 HE realisiert werden. Die Bebauung mit einer Hausgruppe 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.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu I.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alstaden" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Karl" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Alstaden-Gas“ liegt. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Alstaden" bzw. „Karl“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Alstaden-Gas“ ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Bebauungsplan derzeit keine Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet. In der unmittelbaren Umgebung südlich, östlich und westlich der o.a. Planfläche liegen folgende im BAV-Kat derzeit nachrichtlich verzeichneten Verdachtsflächen:

- Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 1" , BAV-Kat Nr.: 4506 - A - 019
- Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 2" , BAV-Kat Nr.: 4506 - A - 001
- Betriebsfläche Schachtanlage einschließlich Brikettfabrik "Alstaden 2", BAV-Kat Nr.: 4506 - S - 005

Im Bereich der o. a. Altlast-Verdachtsflächen endete die Bergaufsicht 1974 und für die Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 1" 1977. Im hiesigen BAV-Kat liegen zu dieser Verdachtsfläche hauptsächlich industriehistorische und topographische Darstellungen vor. Konkrete Angaben über die nach den bergbaulichen Tätigkeiten stattgefundenen Folgenutzungen oder über sonst durchgeführte Maßnahmen im Bereich der vorsorglich im hiesigen Katalog aufgenommenen Verdachtsflächen liegen nicht vor. Aufgrund dieser Unterlagensituation kann von hier nicht beurteilt werden, ob und ggf. in welchem Ausmaß auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen in den entsprechenden Bereichen bestehen. Möglicherweise liegen der Stadt Oberhausen als der hier zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde zu den umweltrelevanten Gegebenheiten in der o. a. Altlast-Verdachtsfläche und deren eventuellen Einwirkungsbereichen aktuelle Informationen vor.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen auch den o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dies nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 02.09.2013 von der Planungsverwaltung angeschrieben worden.

Die RAG Aktiengesellschaft hat in ihrer Stellungnahme darum gebeten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind. Die Minegas GmbH teilte u.a. mit, dass die Aufsuchung und anschließende Gewinnung von Grubengas keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche hat. Insofern ergäbe sich aus der Grubengasgewinnung auch keine Notwendigkeit zu baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen.

Es wurde bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten vor Baubeginn Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Altlast-Verdachtsflächen:

Bei der Fläche „Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 1", BAV-Kat Nr.: 4506 - A – 019; Städtische Registrier-Nr.: C15.001 handelt es sich um eine ehemalige Abraumhalde, die gebrannt hat und daher in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts abgetragen wurde. Das Gelände der ehemaligen Halde wurde ökologisch aufgewertet und wird jetzt als Feuchtbiotop genutzt.

Das Gelände der „Halde Alstaden 2, Halde Nr. 2", BAV-Kat Nr.: 4506 - A – 001; Städtische Registrier-Nr.: D15.002, wird zusammen mit dem größten Teil der „Betriebsfläche Schachtanlage einschließlich Brikettfabrik Alstaden 2", BAV-Kat Nr.: 4506 - S – 005; Städtische Registrier-Nr.: D15.001, mittlerweile als Wohnbaufläche genutzt.

Ein kleiner Teil der „Betriebsfläche Schachtanlage einschließlich Brikettfabrik Alstaden 2", westlich der Blockstraße ist als Altablagerung (ehemalige Rampe zwischen der Schachtanlage und der Abraumhalde „Halde 1“) unter der städtischen Registrier-Nr.: C15.003 erfasst.

Die von den genannten Altlast-Verdachtsflächen vorliegenden Daten, Tatsachen und Erkenntnisse lassen Einwirkungsmöglichkeiten auf das Plangebiet nicht erwarten. Auf Grund der generellen Grundwasserfließrichtung in diesem Teil des Stadtgebietes nach Süden zur Ruhr hin, sind Einwirkungen der o. g. Flächen, von denen keine im Anstrom des Plangebietes liegt, für den Wirkungspfad Grundwasser – Mensch auf das Plangebiet auszuschließen.

Die Bodenuntersuchungen im Plangebiet selbst haben ebenfalls keine Hinweise auf Einwirkungen benachbarter Altablagerungen und Altstandorte auf das Plangebiet ergeben.

Zu I.A2 Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen

Seitens der Energieversorgung Oberhausen AG bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Eine Gas- sowie Fernwärmenetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst wie beeinträchtigt werden.

Nach Herstellung der Baustraßen sollen Versorgungskabel verlegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes liegen nunmehr alle in den Plänen der EVO eingetragenen Leitungen und Kabel außerhalb des Plangebietes. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen und Kabel findet daher nicht statt.

Ansonsten werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und notwendige Abstimmungen zur Versorgung des geplanten Wohngebietes zu gegebener Zeit durch den Investor mit der EVO geführt.

Zu I.A.3 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Sie bezieht zum derzeitigen Planungsstand insoweit Stellung, als sie auf drei Gewerbebetriebe aufmerksam macht, die sich westlich des Plangebiets befinden. Mit der vorliegenden Planung würde Wohnbebauung an diese Betriebe heranrücken, die schon seit vielen Jahren am Standort ansässig sind. Es handelt sich hierbei unter anderem um eine Autolackiererei und einen Kfz-Techniker-Betrieb, die nach Abstandsliste des Abstandserlasses NRW der Abstandsklasse VII zuzuordnen sind. Demnach ist ein erforderlicher Schutzabstand von 100 Metern zu sensiblen Nutzungen einzuhalten. Nach Messungen der Handwerkskammer (auf Basis von TIM online) wird dieser Abstand im vorliegenden Fall unterschritten.

Keinesfalls dürfen die Betriebe durch das Heranrücken von sensiblen Nutzungen in ihrer derzeitigen und perspektivischen gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden. Durch die Planung werden neue Immissionsorte geschaffen. Hierdurch könnte möglicherweise ein nennenswertes unternehmerisches Risiko für die Betriebe entstehen, sofern die neuen Eigentümer der Wohneinheiten berechtigte Ansprüche aufgrund von Geruchs- oder Schallimmissionen geltend machen könnten.

Den Planunterlagen hat sie entnommen, dass im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht werden soll, wie sich die konkrete Lärmsituation im Plangebiet darstellt. Dies begrüßt sie ausdrücklich. Sie weist aber darauf hin, dass dieses aufgrund der ansässigen Lackiererei gegebenenfalls um ein sogenanntes "Geruchsgutachten" ergänzt werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe bestehen seit etwa 30 Jahren. Angrenzend an diese Betriebe besteht entlang der Blockstraße bereits heute ein hoher Anteil an Wohnnutzung. Bereits heute berücksichtigen die bestehenden Betriebe und die bestehende Wohnnutzung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da die bestehende Wohnbebauung deutlich näher an den Betrieben liegt als die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 geplanten Reinen Wohngebiete, kann auf die Erarbeitung eines Lärm- und Geruchsgutachtens verzichtet werden.

Mit dem einleitenden Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von Seiten der Stadt Oberhausen in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger die Absicht dokumentiert worden im Bereich der Blockstraße eine arrondierende Wohnbebauung zu entwickeln.

Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich nördlich und östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Diese wird durch die geplanten Reinen Wohngebiete maßvoll arrondiert. Des Weiteren liegt das Nahversorgungszentrum Alstaden in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im Umfeld nachgewiesen werden kann. Positiv für eine Wohnnutzung zu werten ist zudem die bevorzugte Lage des Plangebiets im Oberhausener Süden, im Übergang zur offenen Landschaft und in unmittelbarer Nähe zur Ruhr.

Zu I.A.4 Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen

Die IHK Essen verweist auf zahlreiche Unternehmen in der Umgebung des Plangebietes, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden dürfen.

Zwar hält sie die Fläche grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, die Festsetzung eines reinen Wohngebietes darf jedoch unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht zu einer Beeinträchtigung potentiell betroffener Unternehmen führen. Diese sind aktiv und frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu I.A.3.

Zu I.A.5 RAG Aktiengesellschaft
Deutsche Steinkohle
Postfach
44620 Herne

Die RAG Aktiengesellschaft regt an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten vor Baubeginn Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

Zu I.B.1. Karsten Steinert
Blockstraße 45
46049 Oberhausen

Herr Steinert ist Miteigentümer des Grundstücks Blockstraße 45 (Flurstück Nr. 20), das östlich an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzt. Zwischen den Eigentümern und der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gäbe es eine Vereinbarung, nach der er und die Miteigentümerin eine Zufahrt mit eingetragenem Wegerecht zu ihrem Grundstück erhalten würden. Hierfür reiche die Weiterführung der Zuwegung zu den 2 Doppelhaushälften, die in direkter Nachbarschaft zu ihrem Grundstück stehen. Die aktuelle Planung sehe dies zumindest zeichnerisch nicht vor. Zwecks einer Einigung, bittet er um die Benennung eines Ansprechpartners, da eine Zufahrtsmöglichkeit für ihr Grundstück im hinteren Bereich von großer Bedeutung sei. Auch für die Erörterung der Absicht dann auf ihrem Grundstück auf gleicher Höhe wie bei der Neubebauung eine (oder mehrere) Garage(n) zu errichten, bittet er um Mitteilung eines Ansprechpartners.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über eine bestehende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eingeber der Stellungnahme ist hier nichts bekannt. Eine Anbindung des rückwärtigen Bereichs des Flurstücks Nr. 20 über die östliche Seite des Plangebietes ist derzeit nicht vorgesehen und nach Aussage des Vorhabenträgers auch nicht geplant. Der rückwärtige Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 20 (zur Errichtung von Garagen) kann auch mittels einer Zufahrt von der Blockstraße aus über das eigene Grundstück erreicht werden. Ob die Garagen genehmigungsfähig wären, ist zu gegebener Zeit beim Bereich 5-3 –Baugenehmigung und Bauordnung- im Technischen Rathaus in Oberhausen-Sterkrade zu erfragen.

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

Herr Karschti bringt folgende Punkte vor:

1. Das Gebiet liegt weitgehend in der Hochwasserschutzzone. Eine Bebauung widerspricht der Deichschutzverordnung (DschVO) und gefährdet die Bauherren/ Eigentümer. Die Stadt sollte an dieser Stelle ihre Verantwortung wahrnehmen und im Einklang mit der DschVO keine Baufläche ausweisen. Im Falle von Hochwasserschäden ist eine mögliche Mitverantwortung der Stadt für eine Schadensregulierung gegeben.

2. Durch die weitere Verdichtung wird der "ökologische Fußabdruck" verschlechtert und die gesamtstädtische Zielerfüllung gefährdet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nicht realisierbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:
Ca. 200 m südlich verläuft die Ruhr; zwischen der Ruhr und dem Plangebiet befindet sich der Hochwasserschutzdeich. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und liegt entgegen der Darstellung von Herrn Karschti in keiner für den Deich festgesetzten Schutzzonen (I-III).

Zu 2.:
Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine erstmalig einer Bebauung zuzuführenden Fläche. Die Fläche ist überwiegend durch das Gebäude des ehemaligen Discounters und die dazugehörende Stellplatzanlage versiegelt. Lediglich das östliche Flurstück weist mit seinen Gartenstrukturen ökologisch höherwertige Flächen auf.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu dabei, gerade im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Freiflächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich nördlich und östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Diese wird durch die geplante Neubebauung maßvoll arrondiert.

Eine konkrete Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Planverfahren vor Satzungsbeschluss benannt. Die Kompensationsmaßnahme wird sich an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes befinden.

Zu I.B.3. Bürgerversammlung am 04.09.2013
in der Mensa der Hauptschule Alstaden
Bebelstraße 182
46049 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

- Rückbau des bisherigen Lebensmittelmarktes;
- mögliche Gefahren durch Hoch- und Grundwasser sowie Bergschäden;
- Einplanung eines Kinderspielplatzes;
- Ableitung des Niederschlagswassers;
- Umgang mit der Mauer an der westlichen Plangebietsgrenze;
- Höhe der geplanten Gebäude;
- Einfluss der vorhandenen Anschüttung auf Nachbargrundstücke;
- Grünausgleich;
- Erschließungskosten;
- Notwendigkeit der Planung.

Die dazu auf der Bürgerversammlung am 04.09.2013 abgegebenen Stellungnahmen sind der Niederschrift (s. Anlage 3) zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

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

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

- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Verkleinerung des Plangebietes und die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 - Blockstraße -.

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Es ist eine zweigeschossige Wohnbebauung geplant, die in Form von Doppelhäusern und einer Reihenhausgruppe errichtet werden soll. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Blockstraße aus.

Insgesamt sollen maximal 13 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet errichtet werden. Diese sind in Form von fünf Doppelhäusern mit 10 HE und einer Hausgruppe mit 3 HE geplant.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen 2 - 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.