Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3355-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
27.03.2014	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
01.04.2014	Planungsausschuss	V		
07.04.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 625
-Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade-
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu IV.A 1, 5 sowie zu IV.B 1 und 2 stattzugeben,

   b) der Stellungnahme zu IV.A 2 weitgehend stattzugeben,

   c) die Stellungnahmen zu IV.A 3, 4, 6 und 8 sowie das Ergebnis der Bürgerversammlung zu IV.A 9 zur Kenntnis zu nehmen,

   d) die Stellungnahme zu IV.A 7 zurückzuweisen.

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	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent-wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 12.03.2014	Lauxen Datum 13.03.2014	Tsalastras Datum 13.03.2014	Wehling Datum 14.03.2014

* 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)		

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

   a) den Bebauungsplan Nr. 625 - Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade - in der Fassung vom 20.10.2010 (inkl. der in rot eingetragenen Änderungen bzw. Ergänzungen vom 26.02.2014) als Satzung;

   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), 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), 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 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.2012, S. 436)**

   b) die dem Bebauungsplan Nr. 625 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 26.02.2014 als Entscheidungsbegründung.

   Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 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)**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3355-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 625 - Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade - vom 15.12.2008 (Drucksache Nr. B/14/3698-01)

- Beschluss zur Änderung des Verfahrensgebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 625 - Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade - vom 15.11.2010 (Drucksache Nr. B/15/0884 -01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen durch den Investor erstellt und der östliche Teil kostenfrei an die Stadt übertragen werden. Der westliche Teil verbleibt als private Verkehrsfläche.

Die jährlichen Unterhaltungskosten für die Verkehrsfläche betragen ca. 1.000 Euro.

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 24, und umfasst die Flurstücke Nr. 1123, 1124, 1125, 1183 (mit Ausnahme der Garagenzufahrt von der Weierstraße aus), 1184, 1236, 1470 und 1471.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch der verkleinerten Fassung des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Geplant ist die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern mit zugeordneten Tiefgaragen und oberirdischen Garagen sowie der notwendigen Erschließungsanlagen einschließlich der inneren Straße. Im Rahmen des Emscherumbaus wird in näherer Zukunft die Renaturierung des Hauptkanals Sterkrade erfolgen. Durch den Erhalt der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Gehölzstrukturen am Hauptkanal und die Entwicklung einer vielfältig gestalteten Grünfläche im Plangebiet soll die geplante ökologische und gestalterische Aufwertung entlang des Hauptkanals Sterkrade durch den Bebauungsplan Nr. 625 unterstützt werden. Darüber hinaus soll die Zugänglichkeit des Deichs für die Emschergenossenschaft gesichert werden.

Der Ausbau des Fußweges ist bereits weitgehend umgesetzt. Er stellt die Wegeverbindung der südlich des Hauptkanals befindlichen Wohnquartiere mit der nördlich des Kanals gelegenen Gesamtschule Weierheide und der Körperbehindertenschule des Landschaftsverbandes (LVR) dar. Am südlichen Ende des Weges liegt auf der Hegerfeldstraße eine Bushaltestelle. Der Weg weist zudem eine Beleuchtung auf. Entgegen dem Anschein ist der Weg jedoch in privater Hand. Die dauerhafte öffentliche Nutzung wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche und zunächst über eine Baulast gesichert.

Um eine städtebaulich maßvolle Bebauung zu gewährleisten, wird im Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Durch die Planung und Errichtung der Wohnbebauung einschließlich der Erschließung durch einen Investor, ergibt sich die Chance der zeitnahen Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung. Darüber hinaus kann eine Bebauung „aus einem Guss“ entstehen, die positiv das städtebauliche Erscheinungsbild prägen wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 625 werden im Einzelnen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Reinen Wohngebietes;
- Sicherung von Grünflächen;
- Sicherung von Wegebeziehungen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der beigefügten Begründung (Anlage 4) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

III. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer qualitativ hochwertigen und großzügigen Wohnanlage mit zwei Wohnhöfen vor. Dabei sind insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser mit ca. 49 Wohnungen in offener Bauweise geplant. Als Leitbild wurde hierfür das von Baudirektor Ludwig Freitag zu Beginn des 20. Jahrhunderts für Oberhausen entwickelte Konzept einer Bebauung im Park aufgegriffen. Um auch den zukünftigen Anforderungen an umweltbewussten Energieverbrauch zu genügen, wird eine energieeffiziente Ausführung der Bauweise angewendet, so dass die Häuser fast den Passivhausstandard erfüllen.

Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet. Die vier Wohngebäude im Westen des Plangebietes sind um einen Platz angeordnet, unter dem sich eine Tiefgarage befindet. Die Plätze dienen den Bewohnern der geplanten Gebäude als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume. Gleichzeitig betonen sie die oben genannte offene Struktur des Bebauungskonzeptes in Verbindung mit einer großzügigen privaten Grünfläche.

Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla vorgesehen. In den Gebäuden können durch ihre fast quadratischen Grundflächen von ca. 17 m x 16 m optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetztem Dachgeschoss versehen.

Das Gebäudekonzept zielt auf die Errichtung hochwertiger Miet- und Eigentumswohnungen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang ab. Ein solches Angebot ist in Oberhausen nur in geringem Umfang vorhanden, so dass gerade Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen nicht in Oberhausen gehalten werden können. Die Errichtung einer solchen Wohnanlage trägt somit insgesamt zur Erweiterung der Wohnangebotsvielfalt und Attraktivität Oberhausens bei.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hegerfeldstraße und den Ausbau des bestehenden Nord-Süd-Weges (jetzt: Rieforths Hof). Nach ca. 50 m verläuft die Straße westlich abknickend und mündet in eine Wendeanlage. Entsprechend ihrer Funktion wird die Straße als Wohnweg gestaltet. Der Fußweg verläuft weiterhin in nördlicher Richtung über die vorhandene Kanalbrücke zur Kyffhäuser Straße bzw. Wewelstraße.

Im nördlichen Teil des Gebiets ist eine große am Kanal gelegene private Grünfläche vorgesehen, die sich keilförmig bis zu der neu auszubauenden Erschließungsstraße hin erstreckt. Diese wirkt sich prägend auf das Plangebiet aus. Bestehende Grünstrukturen im Bereich des Hauptkanals Sterkrade bzw. unmittelbar südlich davon bleiben erhalten und werden durch weitere Pflanzmaßnahmen ergänzt.

Die entwässerungstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt durch das Einleiten von Schmutzwasser in das vorhandene Entwässerungsnetz in der Hegerfeldstraße. Die Einleitung von Oberflächen-/Regenwasser ist nicht vorgesehen. Das Regenwasser soll am Ort durch die privaten Haushalte für Gartenbewässerung genutzt und der verbleibende Anteil im Plangebiet, in der privaten Grünfläche, versickert werden. Regenwasser von den Verkehrsflächen wird im Straßenraum versickert.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der 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 vom 18.05.1987 hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 625 -Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade-

- in der Zeit vom 11.02.2010 - 25.02.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 25.02.2010 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.02.2010 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der Behördenbeteiligung sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen von:

Behörden bzw.Träger öffentlicher Belange

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

2. Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen

3. Geologischer Dienst NRW
-Landesbetrieb-
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld

4. Landesbetrieb Straßenbau NRW
Niederlassung Krefeld
Postfach 10 13 52
47713 Krefeld

5. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

6. Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen

Private

7. Thorsten Kranz
Weierstraße 6
46149 Oberhausen

8. Dieter Pörschke
Hegerfeldstraße 98
46149 Oberhausen

9. Bürgerversammlung am 25.02.2010
in der Aula der Gesamtschule Weierheide
Egelsfurthstraße 66
46149 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 01.12.2010 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 13.12.2010 bis 26.01.2011 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 625 mit Begründung (einschl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen von:

1. Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen

2. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie eine Kopie der Niederschrift der Bürgerversammlung sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 bzw. 3 beigefügt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu IV.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Abt. Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Methost“ liegt. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, in 44623 Herne. Eigentümerin des Erlaubnisfeldes „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11, in 46519 Alpen.

Nach den ihr vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, auch die o. g. Bergwerkseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die A-TEC Anlagentechnik GmbH wurden im Rahmen der Behördenbeteiligungen angeschrieben. Von beiden liegen keine negativen Stellungnahmen vor.

Aufgrund der ehemaligen bergbaulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

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

Zu IV.A2 Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Die Emschergenossenschaft hat keine Bedenken gegen die Planung. Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:

- Der Abwasserkanal für den Hauptkanal Sterkrade wird ab ca. Ende 2011 gebaut. Dieser wird entlang der Egelsfurthstraße und innerhalb der Verkehrsflächen der Kyffhäuserstraße verlegt. Im Zuge dessen wird der Kanal, der in dem Fußweg über den Hauptkanal führt, wegfallen.

- Nach derzeitigem Kenntnisstand – Grundlage sind Planunterlagen der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen von 1969 – sind an den o.g. Kanalunterhaltungen in dem Fußweg keine Hausanschlüsse mehr vorhanden. Dementsprechend ist eine Stilllegung (Verdämmung) bzw. Beseitigung der Haltungen zum Hauptkanal Sterkrade vorgesehen. Die Information sollte allerdings im Rahmen der weiteren Planungsschritte verifiziert werden.

- Sollte die Brücke über den Hauptkanal Sterkrade im Rahmen der im Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen neu errichtet werden, ist das Bauwerk mit ihr abzustimmen.

- In den Unterlagen werden keine Angaben zur geplanten Entwässerung gemacht. Unter Hinweis auf § 51 a Landeswassergesetz ist hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes der Abfluss des Regenwassers von befestigten Flächen in das Mischsystem durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. In der weiteren Planung sollte geprüft werden, ob eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes möglich ist.

- Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen kommt es zu einer deutlichen Zunahme des Versiegelungsgrades. Unbelastetes Oberflächenwasser sollte nach Prüfung der technischen Machbarkeit (Höhenlage) und Gewässerverträglichkeit in den ökologisch verbesserten Hauptkanal Sterkrade eingeleitet werden. Die baulichen Anlagen sind in ausreichendem Abstand zum Gewässer bzw. zum Deich zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den Bau des Abwasserkanals für den Hauptkanal Sterkrade tritt eine deutliche Verbesserung des Wohnumfeldes ein. Bautechnisch ist das Plangebiet nicht betroffen. Eine Neuerrichtung der Fußgängerbrücke über den heutigen Kanal ist nicht vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets wird das Niederschlagswasser zu 100 % zur Versickerung gebracht. Hierfür ist die Errichtung von Versickerungsmulden in den privaten Grünflächen vorgesehen. Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen soll innerhalb der Verkehrsflächen über entsprechende technische Anlagen versickert werden. Die geplanten baulichen Anlagen liegen außerhalb des von der Emschergenossenschaft angegebenen Schutzstreifens.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme weitgehend stattzugeben.

Zu IV.A3 Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass im Plangebiet mit Grundwassereinfluss zu rechnen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Hinweis wurde nachgegangen. Laut Stellungsnahme des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist für das Plangebiet ein Grundwasserstand von maximal 27 m ü. NN zu erwarten. Die Bebauung im Plangebiet liegt somit nicht im Einflussbereich grundwasserführender Schichten.

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

Zu IV.A4 Landesbetrieb Straßenbau NRW
Niederlassung Krefeld
Postfach 10 13 52
47713 Krefeld

Seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der in der Nähe des Plangebietes liegenden Autobahn 3 ergeben (z.B. Geräusch-, Geruchs, oder Staubbelästigungen) können nicht geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet liegt ca. 600 m von der Autobahn 3 entfernt. Zu berücksichtigende Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

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

Zu IV.A5 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Die PLEdoc GmbH bittet darum den Verlauf der Ferngasleitung Nr. 1/101/9 der E.ON Gastransport GmbH inklusive des 8 m breiten Schutzstreifens anhand des beigefügten Bestandsplans in den Bebauungsplan zu übernehmen und in der Begründung entsprechend zu erwähnen.

Im Bereich der vorhandenen Fußgängerbrücke über den Hauptkanal Sterkrade verläuft die Ferngasleitung in der südlichen Kanalböschung und wird somit durch das Brückenbauwerk überquert. Sie geht davon aus, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 625 (Ausweisung einer Wegeverbindung über den Hauptkanal Sterkrade) keine negativen Einwirkungen auf die Ferngasleitung ergeben.

Sie bittet um detaillierte Ausbaupläne (Lageplan und Längenschnitt) des geplanten Wegeausbaus, damit sie prüfen kann, ob Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der Ferngasleitung notwendig werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verlauf der Ferngasleitung wurde anhand des Bestandsplans in die Plankarte des Bebauungsplans als Hauptversorgungsleitung nachrichtlich übernommen. Diese wird lediglich im Bereich der bestehenden Brücke unmittelbar durch den Bebauungsplan tangiert. Eine Änderung des Brückenbauwerks und damit der Anschlusshöhe des Weges etc. ist nicht vorgesehen. Eine Abstimmung zum geplanten Ausbau des Weges wird, falls notwendig, vorgenommen.

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

Zu IV.A6 Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen

Im Hinblick auf eine städtebauliche Kriminalprävention gibt das Polizeipräsidium folgende Empfehlungen:

1. Der Bebauungsplan bietet bei der überschaubaren Fläche und Anzahl der Wohneinheiten mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise die Möglichkeit des generationenübergreifenden Wohnens, ohne diese ausdrücklich zu nennen.

2. Die Ausrichtung eines Wohnbereichs (z.B. der Küche) zum öffentlichen Weg hin bzw. zu den Piazzen kann die Einsehbarkeit der Straße von der Wohnung aus ermöglichen, so dass kritische Situationen von Dritten beobachtet (soziale Kontrolle) und Hilferufe gehört werden können.

3. Nicht nur die Wegeverbindung von der Hegerfeldstraße- zur Kyffhäuserstraße sollte gut ausgeleuchtet sein, gerade auch die Zugänge zu den hinteren vier Gebäuden in der Stichstraße als auch die Tiefgaragezugänge und Hauseingänge bedürfen guter Beleuchtung, um das direkte Umfeld überschauen zu können. Das trägt möglicherweise dazu bei, Angst vor evtl. „versteckten“ Tätern gar nicht erst entstehen zu lassen.

4. Auf die beigefügte Checkliste zur Gestaltung von Mehrfamilienhäusern wird verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen betreffen vornehmlich die bauliche Umsetzung und daher den Bebauungsplan bzw. die geplanten Festsetzungen nicht unmittelbar. Der Ausbau des Fußweges (inkl. Beleuchtung) von der Hegerfeldstraße- zur Kyffhäuserstraße ist mittlerweile im Zuge der im östlichen Bereich des Plangebietes realisierten Hochbaumaßnahmen erfolgt. Ansonsten wurden die Anregungen auch an den Investor weitergeleitet.

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

Zu IV.A7 Thorsten Kranz
Weierstraße 6
46149 Oberhausen

Herr Kranz bittet die Bauhöhe von 14 m im Bereich der Weierstraße zu überdenken und empfiehlt dort eine zweigeschossige Bauweise vorzusehen. Der Unterschied zu den bestehenden Gebäuden mit einer Höhe von ca. 10 m erscheint ihm recht hoch und beeinträchtigt das Gesamtbild.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am heutigen Bestand der Hegerfeldstraße und werden im Bebauungsplan über Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe geregelt. Im heutigen Bestand sind zum Teil sogar höhere Firsthöhen vorhanden. Ebenso sind dreigeschossige Gebäude im Bestand vorhanden. Der Abstand zwischen geplanten und bestehenden Gebäuden an der Weierstraße beträgt mindestens 40 m, so dass die geplanten Gebäude von der Höhe und Geschossigkeit her verträglich sind. Lediglich das bereits errichtete Gebäude im Eingangsbereich des Plangebietes liegt in geringerer Entfernung zur bestehenden Bebauung.

Es weist aber eine geringere Bauhöhe und eine Zweigeschossigkeit auf, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Durch eine offene Baustruktur der Stadtvillen mit dem hohen Freiflächenanteil entsteht eine qualitativ hochwertige und großzügige Wohnanlage, die sich gut in die Umgebungsstruktur einpasst bzw. zur weiteren Aufwertung des Wohnstandortes beiträgt.

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

Zu IV.A8 Dieter Pörschke
Hegerfeldstraße 98
46149 Oberhausen

Herr Pörschke hat im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 625 folgende Fragen:

a) Wurde wegen einseitiger Belastung der Bewohner der Hegerfeldstraße eine Verkehrsführung über eine Einbahnstraße von der Weierstraße zur Hegerfeldstraße oder umgekehrt geprüft?

b) Wieviele Tiefgaragen- und Garagenplätze sollen erstellt werden. Ist eine Fremdvermietung geplant?

c) Mit welcher Verkehrsbelastung ist zu rechnen?

d) Wurde den Verschlechterungen der Umweltbedingungen (erhöhte Feinstaub-, Abgas- und Geräuschimmissionen) Rechnung getragen und wurden die Orientierungswerte für den Verkehrslärm in reinen Wohngebieten angesetzt?

e) Für wen werden die sechs Parkplätze zu Beginn der Erschließungsstraße erstellt?

f) Welcher Abstand wird bei der Pflasterung des Weges zu seinem Haus, Gartengrundstück und Garage eingehalten? Er befürchtet, dass Wasser vom Weg in seine Hauswände eindringen könnte.

g) Er hält es für ratsam aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens seinen vorhandenen Sichtzaun durch eine Mauer zu ersetzen und fragt nach der Kostenübernahme?

h) Herr Pörschke fragt nach den vorgesehenen Versorgungsleitungen und der Abwasserentsorgung für das neue Gebiet und befürchtet Auswirkungen auf sein Haus.

i) Da bei der Bürgerversammlung am 25.02.2010 ein Bebauungsmodell mit einem 2 m breiten Grünstreifen entlang seiner Grundstücksgrenze (vom Vorgarten bis zum Ende seiner Garage) zu erkennen war, bittet er das Protokoll der Bürgerversammlung dahingehend zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a) Es war zunächst vorgesehen, eine Hausgruppe von der Hegerfeldstraße und eine Hausgruppe von der Weierstraße zu erschließen. Die Erschließung von der Weierstraße konnte jedoch nicht weiter verfolgt werden, da der Querschnitt der zur Verfügung stehenden Fläche zur Errichtung einer Erschließungsstraße in Zweirichtungsverkehr nicht ausreicht. Eine Einbahnstraßenführung ist nicht vorgesehen. Diese würde zu Umwegfahrten führen und die Länge der notwendigen Straße wäre maximiert.

Zudem könnte die Entwurfsidee, der um einen Platz gruppierten Gebäude durch kreuzende Straßen nicht umgesetzt werden.

Zu b) Im Plangebiet sollen zwei Stellplätze je Wohneinheit für die Mieter in Tiefgaragen zur Verfügung stehen. Der Stellplatznachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Darüber hinaus sind mindestens 0,5 Besucherstellplätze je Wohneinheit außerhalb der Tiefgaragen durch die Planung vorgegeben. Die Regelung der „Fremdvermietung“ von einzelnen Stellplätzen und Garagen ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplans und kann somit nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist die Errichtung einer gewerblichen Parkanlage im reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Zu c) Geplant ist die Errichtung von sieben Gebäuden mit 49 Wohnungen. Pro Wohnung ist ein privater Stellplatz (49) und 25 Besucherstellplätze (0,5 pro Wohnung), insgesamt also 74 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Die Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamtes für Umwelt nennt für oberirdische Stellplatzanlagen in Wohngebieten eine durchschnittliche Frequentierung von 0,22 Fahrzeugen je Stellplatz und Stunde (Kapitel 5.3, Seite 29). Damit ist von lediglich 16 bis 17 Fahrzeugbewegungen je Stunde auszugehen (74 Stellplätze * 0,22 = 16,3). Für die Spitzenstunde wird ein Wert von 0,39, entsprechend 28 bis 29 Fahrzeuge, genannt. Betrachtet man die Verkehrsabschätzung anhand der Anzahl der Einwohner ist bei insgesamt ca. 115 – 130 neuen Einwohnern mit 500 – 600 KFZ-Fahrten pro Tag (Ziel- und Quellverkehr) und in der nachmittäglichen Spitzenzeit mit ca. 40 KFZ-Fahrten pro Stunde zu rechnen.

Zu d) Bei der Bebauungsplanung sind die entsprechenden Orientierungswerte für die festgesetzten reinen Wohngebiete (geplante Bebauung) anzustreben, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann (Orientierungswerte DIN 18005 nachts 40 db(A), tags 50 db(A) für reine Wohngebiete).

Wie unter zu c) dargelegt kommt es maximal zu ca. 40 KFZ-Fahrten in der Spitzenstunde durch die neue Bebauung und damit zu einer Erhöhung der Belastung im Ein- und Ausfahrtsbereich für die bestehende Wohnbebauung. Unzumutbare Belästigungen sind damit nicht zu erwarten. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass das Plangebiet auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 625 eine Entwicklung erfahren würde. So wäre durch Nachverdichtung der bestehenden Bebauung mit Einrichtung weiterer Stellplätze im rückwärtigen Bereich oder durch die Errichtung einer Kleingartenanlage mit zugeordneten Stellplätzen die Zunahme des Verkehrs im Einfahrtsbereich auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 625 möglich. Auch heute schon wird der Weg durch PKW der Anlieger in geringem Umfang genutzt. Darüber hinaus nutzt ein Anlieger der Hegerfeldstraße diesen zur Anfahrt seines rückwärtigen Grundstücksbereichs durch kleine LKW. Diese LKW-Fahrten werden nach Realisierung der Planung nicht mehr möglich sein.

Zu e) Die Herrn Pörschke bekannte städtebauliche Entwurfsplanung sah zu Beginn der Erschließungsstraße 6 Parkplätze für Besucher vor. Nunmehr sind eine ca. 2 m breite Grünfläche auf der westlichen Straßenseite und mehrere Besucherstellplätze (weniger als sechs) auf der östlichen Straßenseite geplant.

Zu f) Zurzeit ist eine 2 m breite Grünfläche auf der westlichen Seite der Straße vorgesehen. Das anfallende Regenwasser auf der Straße wird entsprechend den einschlägigen Regeln der Technik versickert. Die Ausbauplanung und der Ausbau werden durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen durchgeführt bzw. überwacht.

Zu g) Regelungen zu Einfriedungen (Gartenzaun oder ähnliches) sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Planerisch bestehen derzeit keine Einwände gegen eine Mauer. Nachbarrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften und Regelungen müssen beachtet werden. Die Herstellung von Einfriedungen obliegt dem Grundstückseigentümer. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens ist hier kein Immissionsschutz notwendig.

Zu h) Die Führung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Abwasserentsorgung für das neue Gebiet ist innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über ein Rigolensystem versickert. Der Ausbau wird nach den Regeln der Technik erfolgen. Das im Baugebiet anfallende Regenwasser von den Dachflächen wird zur Versickerung in der nördlichen privaten Grünfläche gebracht, die Sammlung in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Bei der Errichtung solcher Anlagen gilt im Allgemeinen, dass Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken auszuschließen sind.

Zu i) Der Bebauungsplanentwurf setzt den erwähnten Grünstreifen fest. Eine nachträgliche Aufnahme in die Niederschrift der Bürgerversammlung ist damit entbehrlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Fragen von Herrn Pörschke und die Antworten der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Zu IV.A9 Bürgerversammlung am 25.02.2010
in der Aula der Gesamtschule Weierheide
Egelsfurthstraße 66
46149 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

- Anzahl der Wohneinheiten;
- Verkehrsbelastung;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs;
- Sicherung der vorhandenen Garagenzufahrt;
- Geschosshöhen.

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift über die Bürgerversammlung (Anlage 3) zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, das Ergebnis der Bürgerversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage

Zu IV.B1 Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Die Emschergenossenschaft hat keine Bedenken gegen die Planung. Sie bittet jedoch für den Hauptkanal Sterkrade einen Schutzstreifen von jeweils 20 m (beidseitig von der Kanalachse) zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Schutzstreifen wurde nachrichtlich mit einer entsprechenden textlichen Erläuterung in den Bebauungsplan übernommen. Lediglich ein 2-3 m breiter Streifen des Plangebietes (private Grünfläche) liegt innerhalb des Schutzstreifens. Auswirkungen auf den Deich bzw. den Hauptkanal ergeben sich dadurch nicht.

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

Zu IV.B2 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Mit der Darstellung der Ferngasleitung Nr. 1/101/9 im Bebauungsplan ist die PLEdoc GmbH einverstanden. Bei der Erläuterung in der Planlegende bittet sie, den Leitungseigentümer von E.ON Gastransport GmbH in Open Grid Europe GmbH zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die gewünschte Namensänderung wurde vorgenommen.

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

VII. Fortschreibung der Begründung und des Bebauungsplanes

Aufgrund der Stellungnahmen der Emschergenossenschaft und der PLEdoc GmbH (siehe zu IV.B 1 und 2) wurde das Kapitel 3.10 der Begründung um eine Erläuterung zum Schutzstreifen des Hauptkanals Sterkrade und wegen der Namensänderung des Eigentümers der Ferngasleitung am 26.02.2014 fortgeschrieben. Auch der Bebauungsplan ist am selben Tag entsprechend redaktionell ergänzt bzw. geändert worden.

Der Kanal und die Straße sind durch den Investor für das östliche Plangebiet bereits erstellt worden. Zur Sicherung einer öffentlichen Nutzung werden vor Satzungsbeschluss zunächst entsprechende Baulasten eingetragen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll dieser Teil der Verkehrsfläche (einschließlich des Fußweges) durch die Stadt Oberhausen übernommen und im Weiteren als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Hierzu wird ein Übernahmevertrag geschlossen. Der westliche Teil der Verkehrsfläche wird als Privatstraße verbleiben. Das Kapitel 3.14 wurde entsprechend neu formuliert.

VIII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender werden schriftlich über die Entscheidung des Rates der Stadt informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 625 rechtskräftig.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 625 - Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade - als Satzung.

Im Bereich des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung ein Weg, der den Hauptkanal Sterkrade kreuzt und die Gesamtschule Weierheide sowie die Körperbehindertenschule des Landschaftsverbands (LVR) fußwegetechnisch an die südlich des Hauptkanals gelegenen Quartiere anschließt. Um diesen Weg als Wegeverbindung dauerhaft zu sichern und um eine städtebaulich maßvolle Bebauung im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes zu gewährleisten, sollen im Planbereich die Verkehrsflächen und ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Darüber hinaus wird eine Grünfläche entlang des Hauptkanals und damit die Zugänglichkeit des Deiches für die Emschergenossenschaft gesichert.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung (inkl. Umweltbericht)