Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/3380-01**	**Termin** **07.04.2014**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
25.03.2014	Bezirksvertretung Osterfeld	A		
01.04.2014	Planungsausschuss	V		
07.04.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße -
Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet zu verkleinern (siehe Punkt I).

   Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a 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 in Kenntnis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - vom 25.02.2014 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

   Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a 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 17.03.2014**	**Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung** **Lauxen** **Datum 17.03.2014**	**Kämmerer** **Tsalastras** **Datum 17.03.2014**	**Oberbürgermeister** **Wehling** **Datum 18.03.2014**

*** 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/15/3380-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt

Bezug

Einleitender Beschluss des Rates vom 28.03.2011 zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - (Drucksache Nr. B/15/1179-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Der Stadt Oberhausen entstehen Herstellungskosten, da die Erschließung auf Kosten der Stadt Oberhausen bzw. der städtischen Gesellschaften durchgeführt wird.

Es handelt sich um Kosten, die erst bei Verwirklichung der Maßnahme konkret genannt werden können. Es handelt sich um eine Maßnahme aus dem Sportentwicklungskonzept. Durch die Vermarktung der in Eigentum der Stadt Oberhausen befindlichen Fläche soll zum einen die Maßnahme refinanziert werden. Zum anderen sollen die erzielten Einnahmen der Finanzierung weiterer Maßnahmen aus dem Sportentwicklungskonzept (z. B. Ertüchtigung vorhandener Sportanlagen) dienen.

Für die Verkehrsfläche fallen Straßenunterhaltungskosten von jährlich ca. 3.000 € an (8,20 € / lfd. Meter).

b) Sonstige

Begründung

I. Verkleinerung und Lage des Plangebietes

Es wurde festgestellt, dass eine Verkleinerung des Verfahrensgebietes in mehreren Bereichen sinnvoll ist. Sie umfasst die Herausnahme der im westlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Flächen des Silo-Turms, die im Norden hinter liegenden Flächen der Heinestraße 62 und Teile der anliegenden Parkfläche zur Nürnberger Straße hin. Somit werden die Flurstücke mit den Nummern 257, 330 und 377 in Gänze, sowie die im Aufstellungsbeschluss enthaltenen Teile des Flurstücks Nr. 536 aus dem Plangebiet herausgenommen.

Diese Verkleinerung des Plangebiets wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgenommen und ist nun zur Offenlage vom Rat der Stadt formell durch Ratsbeschluss zu bestätigen.

Daher ist eine neue Verfahrensgebietsbeschreibung erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Osterfeld, Flur 24, nordöstlich der Lilienthalstraße zwischen Nürnberger Straße und Heinestraße.

Es wird im Einzelnen nunmehr wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 765 und 766, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 537, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 363; nach etwa 50m abknickend auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 537; dessen südöstliche Grenze, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 278, und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 437 bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 765.

II. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete,

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung,

- Regelung der notwendigen Erschließung,

- Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Änderung der Zielsetzung zur Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten anstatt wie im Aufstellungsbeschluss noch vorgesehenen Reinen Wohngebieten ermöglicht die zusätzliche Nutzung von Flächen für wohnergänzende Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe oder die Nutzung von Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger. Auf diese Weise kann ein vielfältiges, mit dem Wohnen verträgliches Nutzungsspektrum realisiert werden, das zur Entwicklung eines lebenswerten Wohnquartiers beitragen kann.

III. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 28.03.2011 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage des Sportplatzes und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 662 ist diese Voraussetzung gegeben (siehe hierzu auch VI.).

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde festgestellt, dass eine Verkleinerung des Verfahrensgebietes in mehreren Bereichen sinnvoll ist. Diese Verkleinerung des Plangebiets wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt und ist nun zur Offenlage durch den Rat der Stadt formell zu bestätigen (siehe auch Punkt I).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 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 Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße -

- in der Zeit vom 10.04.2013 – 24.04.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 10.04.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.04.2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan Nr. 662 eingegangen:

A. <u>Träger öffentlicher Belange</u>

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

2. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
Postfach 100763
47707 Krefeld

3. Handwerkskammer Düsseldorf
Georg-Schulhoff-Platz 1
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

4. Mingas-Power GmbH
Rüttenscheider Straße 1-3
45128 Essen

5. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim an der Ruhr

B. <u>Private</u>

1. Frau Barbara und Herr Fridolin Speer
Stefan-George-Straße 4
46117 Oberhausen

2. Herr Jürgen Meyer
Heinestraße 22a
46117 Oberhausen

3. Frau Stephanie und Herr Holger Heerink
Lilienthalstraße 22
46117 Oberhausen

4. Frau Gerda und Herr Thomas Steinhorst
Heinestraße 62
46117 Oberhausen

5. Herr Albert Karschti
Annabergstraße 39
46045 Oberhausen

6. Frau Waltraud und Herr Axel Tersteegen
Lilienthalstraße 24
46117 Oberhausen

7. Bürgerversammlung
Aula Gesamtschule Osterfeld
Heinestraße 22
46147 Oberhausen

Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu entnehmen.

IV. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für die Fläche eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Insgesamt sollen auf der Fläche maximal 31 Hauseinheiten realisiert werden. Die Erschließung des Plangebiets soll durch eine Ringerschließung von der Lilienthalstraße aus erfolgen. Im Norden und Nordosten soll das neue Wohngebiet in die bestehenden Grünzüge und Freiraumstrukturen eingebunden werden. Fußwege verbinden hierzu das Plangebiet mit dem bestehenden Wegenetz und den benachbarten Freiräumen.

Mit der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes wird eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vorgesehen. Es ist beabsichtigt, ausgehend von der Anbindung an die Lilienthalstraße in Höhe des jetzigen Zugangs zum Sportplatz, das Plangebiet durch eine Erschließung zunächst in nordöstlicher Richtung zu durchqueren. Die Planstraße wird anschließend nach Nordwesten geführt, um die nördlichen Grundstücke und Gebäude zu erschließen. Hiernach verläuft diese dann in südwestlicher Richtung u.a. entlang der ansässigen Schreinerei zurück zur Lilienthalstraße. Der Verlauf des östlichen Erschließungsabschnittes berücksichtigt den Verlauf des unterirdisch geführten und verrohrten Koppenburgs Mühlenbachs.

Mit der Lage in der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist gewährleistet, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten jederzeit durchgeführt werden können. Die Erschließung ist so dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit in zwei Richtungen realisiert werden kann. Im Bereich der Schreinerei ist eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen, da die örtliche Situation (verfügbare Breite des Straßenraums) keine ausreichende Breite für eine Verkehrsführung im Zwei-Richtungs-Verkehr zulässt. Hier ist derzeit lediglich die Ausfahrt aus dem Plangebiet vorgesehen. Von der Haupterschließung zweigen untergeordnete Wege ab, um die am Rande des Plangebietes liegenden Grundstücke zu erschließen. Des Weiteren verlaufen fußläufige Wegeverbindungen in nördlicher Richtung, um das Plangebiet in die angrenzende Grünfläche und die bestehenden Fußwegebeziehungen zur Nürnberger Straße einzubinden.

Entlang der Erschließungsstraße ist in den Randlagen eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Im Inneren des Gebietes hingegen soll auch eine Doppelhausbebauung möglich sein. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmens der Bebauung an der Lilienthalstraße und Nürnberger Straße an einer südorientierten Hauptfassade, die zur Energieoptimierung beiträgt.

Für das Plangebiet ist durchgängig eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung errichtet werden soll. Insgesamt können so im Plangebiet maximal 31 Grundstücke im Einzeleigentum entwickelt werden.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und Grundstücke werden überschaubare und gegliederte Räume entwickelt, die für das neue Wohngebiet angemessen sind.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

Zu III.A.1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund

Schreiben vom 08.05.2013

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der o. a. Vorhabensbereich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Heide“ und „Alt-Vondern“ liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alt-Vondern“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Julix“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlewasserstoffen (Grubengas). Inhaberin der Erlaubnis ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH in Alpen.

Im Plangebiet hat umfangreicher Steinkohlebergbau in tiefen Bereichen stattgefunden.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist nichts bekannt. Hierzu und zu bergbaulichen Einwirkungen empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg die RAG und die Krupp Hoesch Stahl GmbH am Verfahren zu beteiligen, falls nicht bereits geschehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH, die RAG Aktiengesellschaft und die A-TEC Anlagentechnik GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.04.2013 von der Planungsverwaltung kontaktiert worden. Stellungnahmen bezogen auf die Bergwerks- und Bewilligungsfelder von den Gesellschaften wurden nicht abgegeben. Es wurde jedoch bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

Zu III.A.2. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
Postfach 100763
47707 Krefeld

Schreiben vom 17.04.2013

Bei der Baugrunduntersuchung ist folgendes zu berücksichtigen:

Den Baugrund bilden fluviatile Ablagerungen des jetzt dort verrohrten Koppenburgs Mühlenbaches. Aufgrund möglicher Wechsellagerungen druckempfindlicher Substrate kann der Baugrund setzungsgefährdet sein. Weiterhin ist zu überprüfen, inwieweit mit Wassereinfluss gerechnet werden kann, insbesondere im östlichen Bereich der Planfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Verfahren ist frühzeitig eine Baugrunduntersuchung (B-Plan 662 „ Lilienthalstraße“, Oberhausen – Ergebnisse einer verwertungs- und baugrundtechnischen Bodenuntersuchung, Dinslaken Januar 2014) zur Ermittlung der Standfestigkeit der Gebäude durchgeführt worden. Im Ergebnis stehen im Plangebiet im Bereich des Sportplatzes überwiegend quartäre Lockersedimente aus Sanden und Sand-Kies-Gemischen an. Im nördlichen, höher gelegenen Teil zur Bahn sind oberflächennah Auffüllungen anzutreffen. Je nach Lagerungsdichte des Auffüllmaterials auf den betreffenden Baugrundstücken kann in der Anschüttung nach Einzelfallprüfung ggf. gegründet werden. Größtenteils oberflächennah, ansonsten unterhalb der Auffüllungen (max. 2,5 m unter Ausgangsgelände), stellen die Sande bzw. Sand-Kies-Gemische mit mindestens mitteldichter Lagerung i.d.R. einen ausreichend tragfähigen Untergrund zur Gründung von Wohnhäusern dar.

Zu beachten sind die im Bereich des Sport- und ehemaligen Tennisplatzes geringen Flurabstände von 0-1,1 m, die eine Unterkellerung erschweren (druckwasserdichte Keller, DIN 18195 T6). Im nördlich ansteigenden Gelände liegen die Flurabstände vermutlich zwischen 2-3 m, so dass auch hier eine druckwasserfeste Unterkellerung, oder ein Verzicht auf eine Unterkellerung, empfohlen wird.

Zu III.A.3. Handwerkskammer Düsseldorf
Georg-Schulhoff-Platz 1
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Schreiben vom 30.04.2013

Die Handwerkskammer Düsseldorf bezieht zum derzeitigen Planungsstand insoweit Stellung, als sie die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet in direkter Nachbarschaft von gewerblichen Emittenten bedauert.

Ihres Erachtens sei als Voraussetzung für die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass die im Plangebiet selbst und im direkten Umfeld ansässigen Gewerbebetriebe die Richtwerte der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts einhalten können. Keinesfalls dürften diese Betriebe durch das Heranrücken von sensiblen Nutzungen in ihrer derzeitigen und perspektivischen gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden.

Durch die Planung würden neue Immissionsorte geschaffen, mit denen ein nennenswertes unternehmerisches Risiko für die Betriebe entstehen könnte, sofern die neuen Eigentümer der Wohneinheiten berechtigte Ansprüche aufgrund von Geruchs- oder Schallimmissionen geltend machen könnten.

Daneben weist die Handwerkskammer auf den Abstandserlass NRW hin, demgemäß Tischlereien der Abstandsklasse VII zuzuordnen seien mit einem erforderlichen Schutzabstand 100 Metern zu sensiblen Nutzungen. Tischlereien seien daher – ohne gutachterlichen Nachweis – als nicht mischgebietsverträglich einzustufen. Inwiefern die Festsetzung von Mischgebiet zur Bestandssicherung der an der Lilienthalstraße ansässigen Tischlerei dienen soll, sei daher aus Sicht der Handwerkskammer nicht nachvollziehbar.

Daneben bestehen nach Ansicht der Handwerkskammer Zweifel, ob die Ausweisung eines Mischgebiets für einen einzigen Gewerbebetrieb als rechtssicher einzustufen sei. Ein Mischgebiet könne nach dem Verständnis der Handwerkskammer nur dann vorliegen, wenn eine sowohl quantitativ als auch qualitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe vorliege (vgl. hierzu BVerwG-Urteil vom 04.05.1988, AZ 4 C 34.86).

Angaben zum erforderlichen und notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung trägt die Handwerkskammer nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mittlerweile ist zur konkreten Untersuchung der Situation der Verträglichkeit einer heranrückenden Wohnbebauung an den Tischlereibetrieb ein Schallgutachten erarbeitet worden. Das Gutachten kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und somit auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber in den westlichen Baufenstern in Teilen überschritten werden. Nachts treten keine Überschreitungen auf. Die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte werden vorrangig durch den Betrieb der Schreinerei Welzel im Plangebiet verursacht. Die weiteren benachbarten Betriebe (Cardoc Autoklinik GmbH, Holz- und Baustoffhandel Osmann GmbH und Kfz-Werkstatt Auto-AWO) können aus lärmtechnischer Sicht vernachlässigt werden.

Zum Umgang mit den Immissionen der Schreinerei werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die für die betroffenen Baufenster schallschützende Maßnahmen wie Grundrissanordnungen bzw. keine zur Lärmquelle gerichteten zu öffnenden Wohnraumfenster vorsehen. Kann durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden, dass geringere als die festgesetzten Maßnahmen ausreichen, können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden.

Für die Schreinerei könnte durch vom Lärmgutachter vorgeschlagene Maßnahmen an dem Gebäude der Konfliktbereich deutlich verkleinert werden. Diese Maßnahmen beziehen sich zum einen auf das Schließen von Lüftungsöffnungen an der Nordfassade des Betriebsgebäudes und zum anderen auf die Durchführung geräuschrelevanter Betriebsabläufe innerhalb der Schreinerei mit geschlossenem Tor. Für den dann verbleibenden relativ kleinen belasteten Bereich in nur noch einem Baufenster gelten weiterhin die genannten Festsetzungen zum Lärmschutz.

Der Bereich der Mischgebiets-Festsetzung umfasst derzeit sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung, sodass eine sowohl quantitative als auch qualitative Durchmischung vorliegt.

An dieser Schnittstelle zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung ist auch zukünftig ein Übergangsbereich städtebaulich gewünscht und planerisch sinnvoll. Um gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen realisieren zu können, ist die Festsetzung eines Mischgebietes zielführend.

Zu III.A.4. Mingas-Power GmbH
Rüttenscheider Straße 1-3
45128 Essen

Schreiben vom 08.04.2013

Mingas-Power GmbH ist Gewinnungsberechtigte des Bewilligungsfeldes „Julix“, über dem sich die Fläche des Bebauungsplans Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - der Stadt Oberhausen erstreckt.

Gegen das Planverfahren bestehen seitens Mingas-Power GmbH keine Einwände. Die Gewinnung des gasförmigen Bodenschatzes aus diesem Bewilligungsfeld hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche. Insofern ergibt sich aus ihrer bergbaulichen Tätigkeit keine Notwendigkeit zu baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen auf der Planfläche. Auch werden keine aktuellen Planungen der Mingas-Power GmbH betroffen.

Zu evtl. bestehenden oder zukünftigen Einwirkungen auf die Planflächen durch bergbauliche Tätigkeiten Dritter kann durch Mingas-Power GmbH keine Aussage gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu III.A.5. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Schreiben vom 06.05.2013

Ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen der RWW wurde der Stellungnahme beigefügt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen.

Hausanschlussleitungen gehören den Anschlussnehmern der RWW. Hierfür besitzen die RWW keine Planunterlagen. Bei dem Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 690190, kann nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigt werden. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen der RWW unbedingt zu beachten ist.

Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung. Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten hingewiesen. Die RWW geht davon aus, dass ihr zur Verlegung von Trinkwasserleitungen altlastenfreie Flächen zur Verfügung stehen. Sollten dennoch Altlasten vorgefunden werden, sind diese von der Stadt bzw. dem Grundstückseigentümer für RWW kosten- und haftungsfrei zu beseitigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Plangebietsfläche ist die Verlegung einer Zuwegung mit der hierunter liegenden Versorgungsleitung auf einer Länge von ca. 50 Meter notwendig. Die Leitung dient der Versorgung des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücks (Heinestraße 62).

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme ist daher die Verlegung der Zuwegung einschließlich der darunter befindlichen Versorgungsleitung unter frühzeitiger Beteiligung der RWW notwendig.

Die genannten Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen sowie der Hinweis bezüglich der Beseitigung von Altlasten werden zur Kenntnis genommen.

Zu III.B.1. Frau Barbara und Herr Fridolin Speer
Stefan-George-Straße 4
46117 Oberhausen

Die Anwohner und die Hauseigentümer der Lilienthalstraße 26 fühlen sich benachteiligt, da die neue Erschließung ausschließlich über die Lilienthalstraße geplant ist. Dieser Nachteil wird insoweit geduldet, da eine Erschließung des neuen Bebauungsplangebietes erfolgen muss.

Allerdings befürchten die Eigentümer des Grundstückes Lilienthalstraße 26, dass sie in naher oder ferner Zukunft einmal Erschließungsbeiträge zahlen müssen, wenn die neuen erschließenden Straßen an das bestehende Grundstück angrenzen. Die Stadt Oberhausen sicherte den Eigentümern im Rahmen der durchgeführten Bürgerversammlung eine Absichtserklärung zu, die anfallenden Erschließungskosten nur auf die neuen Eigentümer umlegen zu wollen.

Die Eigentümer bitten nun, ihnen diese Absichtserklärung schriftlich zu geben und detailliert zu begründen, wie die Stadt Oberhausen diese Absicht in die Tat umsetzen will. Dabei soll angegeben werden:

- nach welchen Vorschriften die Eigentümer grundsätzlich zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden könnten,

- welche rechtlichen Möglichkeiten die neuen Eigentümer der noch zu erschließenden Grundstücke auf dem Sportplatzgelände oder Dritte hätten, die Stadt Oberhausen zu zwingen, die Eigentümer der an der Lilienthalstraße gelegenen betroffenen Grundstücke an den Erschließungskosten zu beteiligen und wie die Stadt Oberhausen dagegen vorgehen würde,

- mit welchen weiteren Maßnahmen die Stadt Oberhausen beabsichtigt, ihre Absicht, die Eigentümer nicht an den Kosten zu beteiligen, in die Tat umsetzen will.

Auch eine Aussage über die Höhe der von den Eigentümern möglicherweise zu tragenden Erschließungsbeiträge ist zu machen. Sollte ein formeller „Antrag auf Ausstellung einer Anliegerbescheinigung" benötigen werden, soll dies den Eigentümern mitgeteilt werden. Diese sind gern bereit, die damit verbundenen Verwaltungsgebühren von 27 EUR zu zahlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Schreiben der Stadt Oberhausen vom 10.06.2013 zum geplanten Umgang mit den anfallenden Erschließungskosten wurde dem Eingeber der Stellungnahme zugesandt. Demnach ist derzeit vorgesehen, dass die Stadt Oberhausen die notwendigen Erschließungsmaßnahmen finanziert und durchführt.

Im Zuge der Erarbeitung und Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes ist eine Erschließung des Plangebietes über Anbindungen an die Lilienthalstraße und die Nürnberger Straße geprüft worden. Der einzige Anknüpfungspunkt für eine Anbindung an die Nürnberger Straße ist in nord-östlicher Richtung über das Plangebiet hinaus zwischen den Grundstücken Nürnberger Straße Nr. 53 und Nr. 55 möglich.

Diese Variante ist jedoch nicht weiter verfolgt worden, da zum einen der nordöstlich an das Plangebiet anschließende erhaltenswerte Park durchschnitten worden wäre. Zum anderen könnten im Verhältnis zum Erschließungsaufwand durch eine solche Planstraße nur wenige neue Wohngrundstücke realisiert werden, da bereits in einem im Jahr 2011 durchgeführten Workshop zugesichert wurde, bei einer Überplanung des Parks Ersatz durch eine neue qualitativ und quantitativ ähnliche Grünfläche zu schaffen. Daher würde sich diese Erschließungsvariante auch von den entstehenden Kosten her nicht rechnen.

In der Abwägung aller Belange wurde abschließend die vorliegende Ringerschließungsvariante favorisiert und zur Grundlage einer städtebaulichen Planung und Bebauungsplanung gemacht.

Im Bereich der geplanten Zufahrtsfläche an der Lilienthalstraße ist bereits zwischen den Grundstücken Lilienthalstraße Nr. 26 und Lilienthalstraße Nr. 28 eine Wegführung vorhanden, die unter anderem der Erreichbarkeit des Grundstückes Heinestraße Nr. 62 nördlich des Plangebiets dient. Demnach bietet sich dieser Weg für den Ausbau zur Erschließung des Plangebietes an. Zudem stehen die hierfür notwendigen Grundstücksflächen zur Verfügung. Allerdings ist die zur Verfügung stehende Fläche relativ schmal (ca. 4 Meter) und lässt nur eine Einbahnstraßen-regelung zu.

Zu III.B.2. Herr Jürgen Meyer
Heinestraße 22a
46117 Oberhausen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Heinestraße und Lilienthalstraße an den Wochentagen tagsüber durch die Gesamtschule, Sporthalle, Autowerkstätten und Holzgroßhandlung schon erheblich überlastet. Diese Straßen werden darüber hinaus seit einiger Zeit als Abkürzung von Privatfahrzeugen und Lieferwagen missbraucht. Dieses führt zu hohem Straßenverkehrslärm.

Des Weiteren wird die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h nicht beachtet. Vielmehr sind Geschwindigkeiten bis zu 70 km/h zu beobachten.

Der tagsüber zulässige Lärmpegel auf diesen Straßen beträgt laut staatlichem Umweltamt 57 dB (Schule und Altersheim) oder Mischgebiet 60 dB, der seit Jahren überschritten wird. Eine zusätzliche Wohnsiedlung mit Zu- und Abfahrt über die Heinestraße / Lilienthalstraße würde die Situation noch weiter verschärfen. Dies wird nicht geduldet.

Es wird nicht nur eine Rücknahme des Bebauungsplanes erwartet, sondern auch eine Verbesserung der jetzigen Verkehrssituation (Verkehrsberuhigung auf 57 dB) mit den nötigen Kontrollen. Die gesetzlichen Regelungen hierfür sind eindeutig und gerichtlich durchsetzbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der direkte Anschluss des Plangebietes an die Lilienthalstraße stellt unter Betrachtung aller verkehrlichen und umweltrelevanten Belange die funktional und städtebaulich verträglichste Lösung dar und ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke verbunden.

Die Lilienthalstraße selber erfüllt Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke und Einrichtungen und stellt als Sammelstraße im städtischen Straßennetz auch die Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz sicher. Mit einem Ausbaustandard von 6,00 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Gehwegen ist die Lilienthalstraße geeignet, die bestehenden und zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet gemäß der einschlägigen Normen (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) verträglich und leistungsgerecht zu bewältigen. Die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer wird im Bereich der Anbindung des Plangebietes durch die bereits bestehende verkehrsordnungsrechtliche Regelung für eine Tempo-30-Zone unterstützt. Auch ist der Ausbau der weiterführenden Straßen und Knotenpunkte gut geeignet und leistungsfähig genug, die bestehenden und die zusätzlichen Verkehre der geplanten ca. 30 Hauseinheiten im Plangebiet aufzunehmen.

Alternative Anbindungen zum Anschluss wurden im Verfahren geprüft. Hierzu gehörten u. a. eine durchgehende Anbindung an die Nürnberger Straße sowie unterschiedliche Anknüpfungspunkte an die Lilienthalstraße (s. Stellungnahme Nr. III.B.6.).

In der Abwägung aller Belange wurde abschließend die alleinige Anbindung an die Lilienthalstraße als verträglich beurteilt und als Grundlage der städtebaulichen Planung und Bebauungsplanung favorisiert.

Hinsichtlich der Lärmproblematik dient der Einschätzung der bestehenden Situation die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung ist im Vorfeld ein Lärmgutachten erstellt worden, welches den Verkehrslärm ermittelt und die Auswirkungen auf die bestehende und geplante Wohnnutzung beurteilt. Das Gutachten kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnung der Geräuschimmission erfolgte unter anderem für den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr inkl. des Rangierbahnhofs.

Die Ergebnisse zeigen, dass durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrsverkehrslärm tagsüber bis auf einen kleinen Eckbereich im südwestlichsten Baufenster für alle Plangebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen treten nur an den Bestandsgebäuden an der Lilienthalstraße auf.

Nachts werden die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes überschritten.

Aufgrund dessen sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen erforderlich und werden durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden anhand der Lärmpegelbereiche und den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgelegt. Für die bestehende Bebauung entlang der Lilienthalstraße ergibt sich hierbei für alle Geschosse der Lärmpegelbereich III für die Fassaden in Richtung Straße mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w,res für eine Wohnnutzung von 35 dB. Für alle Baufenster mit geplanten Gebäuden gilt der Lärmpegelbereich II. Der notwendige Schallschutz für den Lärmpegelbereich II (erf. R'w,res = 30 dB) wird in der Regel aufgrund der Anforderung der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 für Fassaden (massive und transparente Flächen) durchweg erreicht. In diesen Lärmpegelbereichen (LPB) sind deshalb keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich.

Für die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone, ergibt sich durchweg eine Einhaltung des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 von 55 dB(A).

Grundsätzlich handelt es sich bei der Planung um ein relativ kleines Wohngebiet mit ca. 30 Wohneinheiten. Demzufolge ist mit wenigen Pkw-Fahrten am Tag und pro Wohneinheit zu rechnen. Darüber hinaus ist vorgesehen, den ausfahrenden Verkehr auf zwei Ausfahrten zu verteilen, was den Anteil des Gesamtverkehrsaufkommens und damit die Belastung für die direkt anliegenden Grundstückseigentümer nochmals reduziert. Insgesamt werden durch das Plangebiet lediglich 133 Fahrten pro Tag gerechnet. In der Spitzenstunde ist damit mit etwa 20 zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf der Lilienthalstraße zu rechnen, die durch das neue Wohngebiet ausgelöst werden. Eine maßgebliche Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Lilienthalstraße ist damit nicht verbunden.

Die abschließende Entscheidung und Abwägung über den Bebauungsplan und damit über die Realisierung der Wohnbauflächen wird durch den Rat der Stadt Oberhausen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgenommen.

Die weiteren Konflikte bzgl. Abkürzungsfahrten und erhöhten Geschwindigkeiten im Bereich der Lilienthalstraße können im Bebauungsplanverfahren nicht gelöst werden und wurden zwecks Klärung an den zuständigen Bereich 5-6 der Stadt Oberhausen weitergeleitet.

Zu III.B.3. Frau Stephanie und Herr Holger Heerink
Lilienthalstraße 22
46117 Oberhausen

Für die betroffenen Eigentümer des Flurstückes Nr. 279 an der Lilienthalstraße ist die einzig akzeptable Lösung, dass die geplante Ringstraße grundsätzlich als Gegenverkehr ausgebildet werden soll, während die Zu- und Ausfahrt in das Gebiet nur über Einbahnverkehr möglich sein soll. Dies kann über eine zusätzliche West-Ost-Spange erreicht werden.

Diese Lösung verteilt das Verkehrsaufkommen zu gleichen Anteilen auf alle betroffenen Anwohner und vermeidet Stauungen an der Zu- bzw. Ausfahrt an der Lilienthalstraße sowie lange Fahrwege innerhalb des Neubaugebietes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde auf Anregung eines Bürgers eine Variante geprüft, bei der die Anbindung des Plangebietes an die Lilienthalstraße in mindestens der Länge der Grundstückstiefen der angrenzenden Eigentümer im Einbahnverkehr ausgelegt wurde. Um den mit einer kompletten Einbahnregelung verbundenen verkehrlichen Problemen aus dem Weg zu gehen, wurde die Erschließung des sonstigen Plangebietes im Gegenverkehr angedacht. Hierzu soll zur Vermeidung von langen Wegen eine zusätzliche Spange durch Verbindung der ursprünglich geplanten Sticherschließung nördlich der ersten festgesetzten Baugrenze im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Lilienthalstraße realisiert werden. In der Entscheidung wurde ein derartiger Erschließungsansatz, auch bei der geringen Größe des Plangebietes als zu kompliziert und als zu hoher Erschließungsaufwand beurteilt und verworfen. Des Weiteren ist eine derartige Erschließung für ein Wohngebiet in dieser Größe in der Verkehrslenkung unübersichtlich und damit auch mit Nachteilen in der Verkehrssicherheit verbunden.

Zu III.B.4. Frau Gerda und Herr Thomas Steinhorst
Heinestraße 62
46117 Oberhausen

Die Planung betrifft direkt die Eigentümer der Flurstücke 257 und 377, da das nordwestliche Baufenster WA 2 auf den Versorgungsleitungen und auf dem bestehenden Weg liegt. Wichtig ist, dass diese Versorgung bei Baumaßnahmen weiterhin sichergestellt wird.

Die neue Zufahrt der Eigentümer ist an einer Stelle geplant, an der in der Örtlichkeit eine große Höhendifferenz vorliegt. Um eine Prüfung einer weniger steilen Wegeführung wird gebeten, um einen barrierefreien Weg, vor allem für Senioren, zu gewährleisten.

Die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen und die Zulassung von zwei Wohneinheiten pro Haus werden bemängelt, da die Gefahr besteht, dass anstatt Einfamilienhäusern Mietshäuser, wie an der Lilienthalstraße, entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Plangebietsfläche ist die Überplanung der bestehenden Zuwegung zum Grundstück der Eheleute Steinhorst mit der hierunter liegenden Versorgungsleitung auf einer Länge von ca. 50 Meter notwendig. Die Leitung dient der Versorgung des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücks der Eheleute Steinhorst, Heinestraße Nr. 62. Die Versorgung und Erreichbarkeit des Grundstückes wird auch nach Umsetzung der Planung gesichert sein.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wird daher die Zuwegung einschließlich der darunter befindlichen Versorgungsleitung unter frühzeitiger Beteiligung der RWW verlegt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war hierzu eine alternative Wegeverbindung, ausgehend von der Abbiegung der geplanten Erschließung im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes in nördlicher Richtung und Anbindung an den bestehenden Weg vorgesehen. Diese direkte Verbindung ist jedoch – wie auch im Schreiben der Eheleute Steinhorst dargelegt – mit der Überwindung eines großen Gefälles aufgrund der örtlichen Höhensituation verbunden.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist daher eine alternative Wegeführung entwickelt worden, die fußläufig ein behindertengerechtes Gefälle nicht überschreitet und durch alle Personengruppen problemlos genutzt werden kann. Die Wegeführung orientiert sich am Verlauf des bestehenden Wegs und führt unter Berücksichtigung der neuen Grundstückszuschnitte zwischen der geplanten Bebauung hindurch und mündet in die derzeitige Zufahrt /-wegung ein. Mit der Realisierung der neu entwickelten Wegeverbindung ist auch weiterhin die teilweise Umlegung der vorhandenen Versorgungsanlage auf einer Länge von ca. 50 Metern verbunden.

Die Umsetzung der Planung erfolgt auch in dem angesprochenen Baugebiet WA 2 unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und unter Anwendung sämtlicher technischen Anwendungen und somit auch mit den erforderlichen Sicherungsmaßnahmen.

Die im Plangebiet festgesetzte Zweigeschossigkeit orientiert sich an der bestehenden Bebauung entlang der Lilienthalstraße und Nürnberger Straße. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung ist ebenfalls durch eine Zweigeschossigkeit gekennzeichnet. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen stellt zudem eine zeitgemäße Bebauung dar, da mit einer derartigen Geschossigkeit eine Bauweise ermöglicht wird, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen Außenfläche/Volumen-Verhältnis entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt. Weiterhin wird die tatsächliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen weiter begrenzt, so dass eine unangemessene Höhenentwicklung ausgeschlossen wird.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen. Dennoch besteht die Möglichkeit, z. B. für Familien eine Einliegerwohnung für Familienmitglieder oder Generationen übergreifend für Verwandte zu ermöglichen. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, in ca. 30-40 % der Fälle vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden.

Zu III.B.5. Herr Albert Karschti
Annabergstraße 39
46045 Oberhausen

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Funde und Befunde der Urnenfelderkultur (Bodendenkmäler) nicht auszuschließen. In den 1950er Jahren sind mehrere Funde gemacht worden. Sie sind allerdings infolge von unsachgemäßen Umgang bis auf eine Urne (Museum für Ur- und Ortsgeschichte in Bottrop) verloren gegangen.

Herr Karschti empfiehlt deshalb bei der Durchführung der Aushubarbeiten archäologischen Sachverstand einzubeziehen und eventuell in Vorfeld eine archäologische Prospektion durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Durchführung der Aushubarbeiten besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW eine Meldepflicht. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen werden die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen. Dies ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Somit wird den Belangen des Bodendenkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Zu III.B.6. Frau Waltraud und Herr Axel Tersteegen
Lilienthalstraße 24
46117 Oberhausen

Das Grundstück Lilienthalstraße Nr. 24, dessen Eigentümer die Eingeber sind, grenzt direkt an die geplante Zu- und Ausfahrt des neuen Wohngebiets. Mit der Umsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Wohnwerts verbunden, da die Befahrbarkeit in zwei Richtungen vorgesehen ist und die geplante Fahrbahn direkt an die Hauswand angrenzt.

Sie fordern daher, auch den an ihrem Grundstück angrenzenden Zugang als Einbahnstraße auszuführen. Die beiden geplanten Zu- bzw. Ausfahrten aus dem Plangebiet könnten als Einbahnstraßen vorgesehen werden, wogegen der Verkehr im Plangebiet weiter als 2-Richtungs-Verkehr vorgesehen werden kann. Hierzu wäre eine zusätzliche West-Ost-Spange im Plangebiet erforderlich.

Durch die schmalere Fahrbahnbreite, die für eine Einbahnstraße benötigt wird, kann zusätzlicher Raum zwischen Bestandsgebäude und geplanter Fahrbahn gewonnen werden. Dieser Raum kann genutzt werden, um rechts und links der geplanten Zufahrt einen Grünstreifen als Puffer anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich der geplanten Zufahrtsfläche an der Lilienthalstraße ist zwischen den Grundstücken Lilienthalstraße Nr. 24 und Lilienthalstraße Nr. 22 eine Wegführung vorhanden, die zuvor der Anbindung des Sportplatzes diente. Demnach bietet sich dieser Weg für den Ausbau zur Erschließung des Plangebietes an. Zudem stehen die hierfür notwendigen Grundstücksflächen zur Verfügung, da sie im Eigentum der Stadt Oberhausen liegen. Damit das geplante Wohngebiet nicht von einer Erschließung abhängig ist, besteht die Möglichkeit der Ausbildung einer Ringerschließung mit einer weiteren Anbindung an die Lilienthalstraße zwischen Haus Nr. 26 und 28 (bestehende Schreinerei). Allerdings ist die hier zur Verfügung stehende Fläche deutlich schmaler (ca. 4 Meter) und lässt nur eine Einbahnstraßenregelung zu. Die Breite der o. g. Zufahrt zum Plangebiet hat eine Breite von ca. 9,9 Meter und lässt damit eine Befahrbarkeit im Gegenverkehr zu. Hierbei kann zusätzlich ein beidseitiger Grünstreifen von jeweils mindestens ca. 1,5 Meter berücksichtigt werden.

In Abwägung der unterschiedlichen Erschließungsvarianten ist die Entscheidung für eine Befahrbarkeit der südlichen Zufahrtsmöglichkeit in beide Richtungen deswegen gefallen, weil durch eine generelle Einbahnregelung unnötig viel Verkehr produziert würde. Zudem entstünden, z.B. bei der Müllentleerung durch Müllfahrzeuge oder sonstigen Fahrtunterbrechungen durch haltende Fahrzeuge im Straßenraum unerwünschte Stauungen.

Grundsätzlich handelt es sich um ein relativ kleines Wohngebiet mit ca. 30 Hauseinheiten. Demzufolge ist mit wenigen Pkw-Fahrten am Tag und pro Wohneinheit zu rechnen. Darüber hinaus wird zumindest der ausfahrende Verkehr auf zwei Ausfahrten verteilt, was den Anteil des Gesamtverkehrsaufkommens und damit die Belastung der Anwohner der geplanten Zu- und Ausfahrt nochmals reduziert. Insgesamt wird im Plangebiet mit 133 Fahrten pro Tag gerechnet.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alternative Erschließungen durch die Verwaltung geprüft worden.

So wurde eine Variante geprüft, bei der die Anbindung des Plangebietes in mindestens der Länge der Grundstückstiefen der angrenzenden Eigentümer im Einbahnverkehr ausgelegt wurde. Um den mit einer kompletten Einbahnregelung verbundenen verkehrlichen Problemen aus dem Weg zu gehen, wurde die Erschließung des sonstigen Plangebietes im Gegenverkehr angedacht. Hierzu soll zur Vermeidung von langen Wegen eine zusätzliche Spange durch Verbindung der ursprünglich geplanten Sticherschließung nördlich der ersten festgesetzten Baugrenze im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Lilienthalstraße realisiert werden. In der Entscheidung wurde ein derartiger Erschließungsansatz, auch bei der geringen Größe des Plangebietes als zu kompliziert und als zu hoher Erschließungsaufwand beurteilt und verworfen. Des Weiteren erscheint eine derartige Erschließung für ein Wohngebiet in dieser Größe in der Verkehrslenkung eher unübersichtlich und damit auch mit Nachteilen in der Verkehrssicherheit verbunden.

Des Weiteren wurde auch eine Erschließung des Plangebietes ausgehend von der Lilienthalstraße und Anbindung an die Nürnberger Straße geprüft. Der einzige Anknüpfungspunkt für eine Anbindung an die Nürnberger Straße ist in nordöstlicher Richtung über das Plangebiet hinaus zwischen Haus Nr. 53 und 55 möglich.

Diese Variante ist jedoch nicht weiter verfolgt worden, da zum einen der nordöstlich an das Plangebiet anschließende erhaltenswerte Park durchschnitten worden wäre. Zum anderen könnten im Verhältnis zum Erschließungsaufwand durch eine solche Planstraße nur wenige neue Wohngrundstücke realisiert werden, da bereits in einem im Jahr 2011 durchgeführten Workshop zugesichert wurde, bei einer Überplanung des Parks Ersatz durch eine neue qualitativ und quantitativ ähnliche Grünfläche zu schaffen. Daher würde sich diese Erschließungsvariante auch von den entstehenden Kosten her nicht rechnen.

In der Abwägung aller Belange wurde abschließend die vorliegende Ringerschließungsvariante favorisiert und zur Grundlage einer städtebaulichen Planung und Bebauungsplanung gemacht.

Zu III.B.7. Bürgerversammlung 10.04.2013
Aula Gesamtschule Osterfeld
Heinestraße 22
46 147 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

Verkehrsführung geplantes Wohngebiet;
Erschließungsvarianten;
Erreichbarkeit Bestandsgrundstück;
Angebot Stellplätze / Besucherparkplätze;
Gestaltung geplante Gebäude;

Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

VI. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage des Sportplatzes und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 662 ist diese Voraussetzung gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebiets zwar ca. 23.000 m², die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird jedoch deutlich unter 20.000 m² liegen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Deshalb kann eine erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

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

- 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 Anregungen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße -.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt und daher auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Durch den Bebauungsplan sollen auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 31 Wohnbaugrundstücken im Einzeleigentum geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden durch die Stadt Oberhausen bzw. die städtischen Gesellschaften hergestellt.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 662 vom 25.02.2014

Anlage 2: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung am 10.04.2013

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662

Anlage 5: Checkliste „Klimaschutz in der Bauleitplanung“

Anlage 6: schalltechnisches Gutachten von TAC – Technische Akustik (Korschenbroich) vom 24.02.2014

Anlage 7: Berechnung der erzielbaren Klimapunkte mit dem Bewertungsprogramm SolarKompakt zum Bebauungsplan Nr. 662 vom 06.12.2013

Die umfangreichen Anlagen 2 - 7 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.