

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
28.01.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
03.02.2015	Planungsausschuss		V		
09.02.2015	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 657 - Hunsrückstraße / Beckerstraße -
 Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebiets in die Teilbereiche A und B zur Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB und zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 657 - Teil A -

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße – gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 –Stadtplanung- vom 12.01.2015 in die Teilbereiche A und B aufzuteilen (siehe Punkt I.)

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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

- Der Rat der Stadt beschließt die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, - planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 13.01.2015	Lauxen Datum 14.01.2015	Datum	Wehling Datum 14.01.2015
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. 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. 657 A – Hunsrückstraße/Beckerstraße - vom 12.01.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Aufstellungsbeschluss des Rates vom 13.12.2010 zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 657 - Hunsrückstraße / Beckerstraße - (Drucksache Nr. B/15/0958-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [x]

ja ☐ []

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Erschließung durch den Bauträger durchgeführt wird.

Die Straßen verbleiben nach Fertigstellung in privatem Besitz.

b) Sonstige

Begründung

I. Teilung und Lage des Plangebietes

Es wurde festgestellt, dass eine Teilung des Verfahrensgebietes in zwei Bereiche sinnvoll ist. Im westlichen Planbereich befindet sich die städtische Sporthalle, deren Umnutzung oder Abriss nicht vorgesehen ist. Die geplanten Änderungen in diesem Bereich, insbesondere der Abriss der Hausmeisterwohnung und die Anlage zusätzlicher Stellplätze für den Hallenbetrieb, benötigen keine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 126 - Sportzentrum Oberhausen-Ost -. Somit besteht für diesen Planbereich derzeit nicht mehr die Notwendigkeit zur Aufstellung des gesamten Bebauungsplans Nr. 657. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 A“ vorgenommen. Die Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 B“ ist derzeit nicht absehbar. Mit der Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 A“ hingegen wird u.a. die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nebst Erschließungsstraße und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) vorgesehen.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.950m², die in ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 A“ (8.150 m²) und ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 B“ (4.800 m²) geteilt wird.

Die Grenze zwischen den Teilbereichen wird maßgeblich durch die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung zu den Plangebietsgrenzen Richtung Norden und Süden gebildet.

Bebauungsplan Nr. 657 A

Das Plangebiet des Teilbereichs A befindet sich in der Gemarkung Oberhausen, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt: Im Westen die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung bis ca. 1,5m über die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 743 hinaus, parallel zu dessen nördlicher Grenze Richtung Osten bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 790, dessen weiterer Grenzverlauf bis zu einem Punkt ca. 5 m nordwestlich des

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

nördlichsten Grenzpunkts des Flurstücks Nr. 143, rechtwinklig abknickend bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Wand der Sporthalle.

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

II. Hauptplanungsziele

Die Hauptplanungsziele zum Bebauungsplan Nr. 657 A – Hunsrückstraße / Beckerstraße – wurden weiterentwickelt und lauten nunmehr:

- Entwicklung eines Wohngebietes und
- Entwicklung einer Grünfläche.

III. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 13.12.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße - gefasst.

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

Außerdem soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 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 Verfahrensgebiets und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 657 A ist diese Voraussetzung gegeben. (siehe auch VI.)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße –

- in der Zeit vom 09.09.2013 – 23.09.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 10.09.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.09.2013 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. 657 A eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

107 **A. Träger öffentlicher Belange**

- 108
- 109 1. Bezirksregierung Arnsberg
- 110 Abteilung 6 Bergbau und Energie
- 111 Postfach
- 112 44025 Dortmund
- 113
- 114 2. RWW
- 115 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
- 116 Am Schloss Broich 1-3
- 117 45479 Mülheim a. d. Ruhr

118

119 **B. Private**

- 120
- 121 1. Herr Albert Karschti
- 122 Annabergstr. 39
- 123 46045 Oberhausen
- 124
- 125 2. Herr Elmar Doczyck
- 126 Rosenstraße 120
- 127 46049 Oberhausen
- 128
- 129 3. Bürgerversammlung
- 130 Aula Bertha-von-Suttner-Gymnasium
- 131 Bismarckstraße 53
- 132 46047 Oberhausen

133

134 Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und die

135 Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu

136 entnehmen.

137

138 **IV. Städtebauliches Konzept**

139

140 Durch den Wegfall des Hallenbades werden Teile der Stellplätze auf der östlichen Stellplatzfläche

141 nicht mehr benötigt. Im ersten Schritt sollen die notwendigen Stellplätze für die Sporthalle auf die

142 Fläche des heutigen Wohnhauses nebst Garten verlagert werden. Die Hausmeisterwohnung wird

143 nicht mehr benötigt und entfällt somit. Mit dieser Maßnahme erfolgt die Zusammenfassung der

144 Sportnutzungen im westlichen Planbereich.

145

146 Gleichzeitig kann der im Süden gelegene Spielplatz neben die Sporthalle verlagert werden. Der

147 Bereich unmittelbar südlich der Sporthalle bleibt weiterhin der Nutzung als begrünte Spiel- und

148 Sportfläche (derzeit Basketballfeld) erhalten. Somit entsteht ein zentraler Grünbereich, der

149 unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes erfolgt vor der

150 Entwicklung der Wohnbauflächen.

151

152 Der östliche Planbereich steht nun einer Umnutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Es ist die

153 Errichtung von vier Wohnhäusern in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Die

154 südlichen Gebäude werden über eine an die Beckerstraße angebundene Wohnstraße

155 erschlossen. Ein in Verlängerung der Straße angelegter Fußweg stellt weiterhin die direkte

156 Verbindung von der Beckerstraße zum Spielplatz sicher. Über eine weitere Wohnstraße sind die

157 beiden nördlichen Gebäude an die Hunsrückstraße angebunden. Die beiden Wohnstraßen sind

158 miteinander verbunden, so dass Rettungs- oder Müllfahrzeuge das Plangebiet durchfahren

159 können. Durch bauliche Maßnahmen, z.B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen motorisierten

160 Verkehr verhindert werden. Mit diesem Konzept ist eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Radfahrer sichergestellt und die zentrale Grünfläche gut in den Siedlungsraum eingebunden. Private Stellplätze und Besucherstellplätze sind im östlichen Planbereich entlang der Wohnstraßen unterzubringen.

Sollte künftig auf die Sporthalle verzichtet werden, steht diese Fläche für eine weitere Wohnbebauung zur Verfügung. Gleichzeitig soll der zentrale Grünbereich erweitert werden und erhält dadurch einen anderen Zuschnitt. Es entsteht eine großzügige, fast rechteckige Grünfläche. Da die Aufgabe der Sporthalle derzeit nicht beabsichtigt und somit eine Realisierung dieser Planungsvorstellungen nicht absehbar ist, wird der Bebauungsplan Nr. 657 in die Teilbereiche A und B geteilt. Für den westlichen Teilbereich B gelten weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 126 -Sportzentrum Oberhausen-Ost-.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Lage für großzügige Wohnhäuser an der Grünanlage vor. Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet - die Gartenflächen gehen in die öffentliche Grünfläche über, zwischen den Gebäuden bleibt der Blick auf die Grünfläche offen. Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla denkbar. In den Gebäuden können durch ihre fast quadratischen Grundflächen optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pultdach denkbar. Die maximalen Gebäudehöhen sollen mit 12m Höhe (bezogen auf die Erschließungsstraße) so festgesetzt werden, dass sie die prägenden Gebäude in der Nachbarschaft nicht übersteigen und sich damit in die Umgebungsstruktur einfügen. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit bezüglich der Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe an der in der Nachbarschaft vorzufindenden Struktur. Unmittelbar östlich, entlang der Beckerstraße befinden sich dreigeschossige, ca. 13m und 15m hohe Mehrfamilienhäuser (Hausnr. 124 - 128). Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich (Hausnr. 110 - 112) besitzen eine Firsthöhe von ca. 14m. Die benachbarten Einfamilienhäuser Beckerstraße 114, 116 und 120 besitzen eine Firsthöhe von ca. 12m bzw. 10m. Südlich liegen die ca. 13m hohen Mehrfamilienhäuser Eichstraße 22 bis 40.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung in der Hunsrück- und Beckerstraße.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und der Festsetzungen sind der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) zu entnehmen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

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

Schreiben vom 04.10.2013

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die CBB Holding AG i. L. Die Eigentümerin hat der Bezirksregierung mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) stattgefunden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind der Bezirksregierung zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Die innerhalb des Plangebiets im oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus empfiehlt die Bezirksregierung, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ggf. eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung befindlichen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme wird der gesamte Planbereich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

2. **Zu III. A. 2. RWW**
Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Schreiben vom 24.09.2013

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist ein Planausschnitt mit eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen beigefügt worden.

Über die von den Leitungen abzweigenden Hausanschlussleitungen, die im Eigentum der Anschlussnehmer stehen, sind keine Planunterlagen vorhanden. Die Lage und Tiefe der eingetragenen Wasserrohrleitungen können in der Örtlichkeit abweichen. Der Service-Point Oberhausen, Telefon +49 208 6901917, kann nach Terminabsprache die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bei Baumaßnahmen sind die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH bei Arbeiten im Bereich der Anlage unbedingt zu beachten.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Hunsrückstraße und Beckerstraße.

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an die Verkehrsflächen der Hunsrückstraße und Beckerstraße ist ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen generell möglich. Der Anschluss ist im Rahmen der Bauausführungen zu planen und beim RWW zu beantragen.

Die Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt.

3. Zu III. B. 1. Herr Albert Karschti Annabergstr. 39 46045 Oberhausen

Schreiben vom 13.09.2013

a. Das Gebiet wurde ohne Beschlussgrundlage aufgeteilt (!?)

b. Verfahrensablauf ist auf B-Plan 657 und nicht auf 657a und 657b beschlossen.

c. Die Sporthalle wurde planungsrechtlich nicht abgesichert. Die Verwaltung plant bereits den Abriss der Sporthalle!?

d. Der vorhandene Spielplatz wurde nicht planungsrechtlich abgesichert. Es wird mit einer Verlegung und Verkleinerung geplant.

Zitat: Protokoll der Anhörung Aufstellungsbeschluss DS B/15/0958-01 – vom 01.12.2010 „Auf Nachfrage von Frau Gerster-Schmidt bestätigt Herr Klunk, dass der im Plangebiet vorhandene Spielplatz und die Sporthalle erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Herr Imlau bemängelt, dass ein weiterer und damit der sechste große Bereich in Alt-Oberhausen für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden soll, obwohl die Wohnungsbauanalyse aus der entsprechende Bedarfe abgeleitet werden fünf Jahre alt ist und in Oberhausen viele Wohnungen leerstehen. Im Jahre 2011 soll nach Herrn Klunk eine Neue Analyse erarbeitet werden.“

e. Eine von dem Hauptentwicklungsziele „Entwicklung von Grünflächen“ wird faktisch auf „Reduktion von Grünflächen“ umdefiniert.

f. Die Bebauung der Fläche 657a mit vier Wohngebäuden widerspricht die früheren Aussagen der Verwaltung.

Zitat: Drucksache M/14/3929-01 vom 11.03.2009: „Dabei ist an zwei ca. dreigeschossige Wohngebäude gedacht, die im rechten Winkel zueinander angeordnet sind. Das westliche Gebäude steht senkrecht zur Hunsrückstraße und mit einem gewissen Abstand parallel zum Hallenbad. Der zweite Gebäudekörper steht parallel zur Hunsrückstraße ungefähr in der Flucht der Sporthalle.“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

g. Die betroffene Fläche ist über 2000 Quadratmeter. Eine begleitende UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) sollte durchgeführt werden.

h. Die mikroklimatische Folgen sollten ebenfalls an dieser Stelle geklärt werden.

i. Das Ostbad ist mit Materialien der 1970er Jahre gebaut und während des Betriebes waren andere Gefahrenstoffen wie z.B. Chlorverbindungen eingesetzt worden. Es ist nicht auszuschließen, dass der Bauschutt, womit die Grube des Schwimmbeckens verfüllt wurde, möglicherweise kontaminiert sei. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb gerade an dieser Stelle ohne die notwendigen Voruntersuchungen ein Spielplatz geplant wird. *

Stellungnahme der Verwaltung

Die Punkte a. bis f. enthalten keine Anregungen.

Hinweis zu a. und b. Für den westlichen Planbereich besteht nicht mehr die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 657. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 Teil B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 Teil A“ vorgenommen. Bei der Vorstellung der Planung wurden die Bürger auch von der Aufteilung des Verfahrensgebiets in die Teilbereiche A und B informiert.

Mit dem Offenlagebeschluss soll die Aufteilung durch den Rat beschlossen werden. Weitere Erläuterungen hierzu werden in die Begründung aufgenommen.

Hinweis zu c., d. und e. Der Abriss der Sporthalle ist derzeit nicht vorgesehen. Planungsrechtlich ist die Sporthalle sowie der dahinter liegende Spielbereich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 126 „Sportzentrum Oberhausen-Ost“ gesichert. Im Bebauungsplan Nr. 657 Teil A wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Spielplatz aufnimmt. Der bestehende Spielplatz wird somit verlagert und nicht aufgegeben. Nach Umsetzung der Planung entsteht eine räumlich zusammenhängende Grünfläche inkl. Spielplatz und Spielbereiche im rückwärtigen Bereich der Sporthalle sowie unmittelbar östlich der Halle. Flächenmäßig ist der heutige Freibereich größer, da er sich auch über den Bereich der abgerissenen Schwimmhalle erstreckt. Insgesamt kommt es aber zu einer Reduzierung des Flächenanteils zugunsten der geplanten Wohnbebauung. Qualitativ entsteht bzw. bleibt eine attraktive öffentliche Grünfläche für Spiel und Aufenthalt erhalten.

Hinweis zu f. Planungskonzepte unterliegen im Verfahren (üblicherweise) Veränderungen. So basiert die zitierte Drucksache auf einer früheren Planungskonzeption. Die generelle Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen und Grünflächen ist gleich geblieben.

Hinweis zu g. und h. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen.

Die Umweltbelange (u.a. Klima) werden dennoch ermittelt, in der Begründung dargelegt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

zu i. Dieser Aspekt wurde im Planverfahren geprüft. Eine Untersuchung wurde vorgenommen, die auch ein entsprechendes Konzept zur Beseitigung der belasteten Böden enthält. Unter Berücksichtigung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Realisierung der Planung möglich. Hierzu werden Ausführungen im Teil „Umweltbelange“ der Begründung gemacht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**4. Zu III. B.2. Herr Elmar Doczyck
Rosenstraße 120
46049 Oberhausen**

Schreiben vom 17.09.2013

Die Stadt Oberhausen betreibt seit vielen Jahren eine intensive Versiegelungspolitik, missachtet dabei die vor mehreren Jahren den Ruhrgebietsstädten von der Landesregierung im Zuge der globalen Erwärmung übermittelte Empfehlung, dieser im innerstädtischen Bereich nach Möglichkeit durch die Schaffung von Grünflächen und Teichen entgegenzuwirken.

Die Stadt Oberhausen kündigt, bzw. verlängert nicht die Pachtverhältnisse von Spielfeldern einiger Sportvereine, mit dem Ziel diese dann freiwerdende Fläche, trotz zunehmendem Wohnungsleerstand, in Bauland umzuwandeln.

Gleiches vollzieht sich auch auf diesem Gelände. Ein ehemals öffentliches Schwimmbad wird infolge vieler nicht durchgeführter allgemeinüblicher kleinerer jährlicher Instandsetzungen aufgrund der Vermeidung der nach mehreren Jahren notwendigen und dann kostenintensiven Reparatur, abgerissen. Darüber hinaus befand sich stets ein großer Spielplatz auf diesem Gelände, der nun verkleinert werden soll. Die geplante zu versiegelnde Fläche übertrifft bei weitem die Grundfläche des damaligen Schwimmbades.

Dieses Gelände wird aktuell u.a. auch von vielen älteren Mitbürgern aus dem Wohnumfeld zum „verweilen“ genutzt.

Die ebenfalls auf diesem Gelände befindliche Sporthalle wird intensiv von Schulen bis ca. 16:00 Uhr und anschließend bis ca. 22:00 Uhr während der Woche vom Basketballverein NBO und einem Handballverein genutzt. An den Wochenenden finden sehr häufig Spiele in den einzelnen Ligen statt, so dass von ständigem Lärm im unmittelbaren Sporthallenbereich auszugehen ist.

Die Wohnbebauung im Umfeld dieses Geländes ist aufgrund der mit den Aktivitäten der Sporttreibenden und des Publikums (Ligaspiele am Wochenende) verursachten „Unruhe“ eigentlich nur kategorisch abzulehnen.

Seit dem Jahr 2006 bzw. Erweiterung in 2012, nutze ich intensiv die Stromerzeugung mittels Photovoltaikmodulen. Jede Versiegelung, insbesondere die in innenstädtischen Bereichen, führt unmittelbar zu einem zusätzlichen Anstieg der Tagestemperatur in den einstrahlungsintensiven Monaten / Sommermonaten.

Der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls sinkt mit steigender Temperatur, so dass bei fortschreitender Versiegelung von z.T. Grünflächen und das Fällen von Bäumen ohne Schaffung von diesbzgl. Ersatz durch die Stadt Oberhausen, auch eine Ertragsminderung die Folge ist.

Ggf. ist die Stadt Oberhausen auf Anfrage Ihrerseits bereit, eine Ausgleichszahlung von z.B. 3% des in Euro umgerechneten durchschnittlichen Jahresstromertrages, allen Besitzern von im Stadtbereich aufgestellten Modulen, für den Fall weiterer Versiegelungen zu zahlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Abs. 1 keine Anregung

Abs. 2 keine Anregung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Abs. 3 keine Anregung

Hinweis: Der Spielplatz wird innerhalb des Plangebiets verlagert. Hierdurch verringert sich seine Größe.

Hinweis: Heute gilt für den Planbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 „Sportzentrum Oberhausen-Ost“, der hier „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sportzentrum Oberhausen-Ost)“ mit einer GRZ von 0,4 festsetzt. Im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle ist eine überbaubare Grundstücksfläche, östlich hiervon eine größere Stellplatzfläche festgesetzt. Die Stellplatzfläche ist nahezu vollständig versiegelt. Geplant ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, Verkehrsflächen und Grünflächen. Es ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der (potenziellen) Versiegelung auszugehen.

Abs. 4 keine Anregung

Abs. 5 und 6 keine Anregung

Hinweis: Es handelt sich hier um eine bestehende Sporthalle im urbanen Bereich mit umgebender Wohnbebauung. Durch den Wegfall der Schwimmhalle sind die sportlichen Aktivitäten und damit die potenzielle „Unruhe“ geringer geworden. Solche Nutzungen sind aus Gemeinwohlsicht sinnvoll und notwendig. Ihre Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs ist sinnvoll, um die Nutzung gerade für Kinder, Schüler und ältere Menschen in kurzer Entfernung zu ermöglichen. Eine Verlagerung von Sportstätten in Siedlungsrandbereiche führt zudem zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Abs. 7, 8 und 9

Wie oben dargelegt, ist schon heute eine vergleichbare Versiegelung vorhanden bzw. rechtlich möglich. Somit kommt es durch die Planung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des (potenziellen) Versiegelungsgrades. Der Spielplatz wird innerhalb des Planbereichs verlagert. Durch Festsetzung erfolgt seine Sicherung als Grünfläche. Zudem wird ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Bebauungsplan Nr. 657 und der vom Anreger unspezifisch genannten negativen Auswirkungen auf die Ertragssituation von Photovoltaikmodulen nicht erkannt.

**5. Zu III. B. 3. Bürgerversammlung 10.09.2013
Aula Bertha-von-Suttner-Gymnasium
Bismarckstraße 53
46047 Oberhausen**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

Angebot Stellplätze / Besucherparkplätze / Parkplätze Lkw;
Erschließung und Anbindung an die Hunsrückstraße;
Bedarf nach den geplanten Wohnungen;
Erhalt der Bäume, Stadtklima, Grünfläche im gesamten Planbereich;
Kostenverteilung;

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 Verfahrensgebiets und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 657 A 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 (Teilbereich A) zwar ca. 8.150 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird jedoch deutlich darunter 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. 7b 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 wurden dennoch ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der RFNP enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 657 A die Darstellungen Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB (Bauleitplanung / Regionalplanung). Damit kann der Bebauungsplan 657 A aus dem RFNP entwickelt 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;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 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. 657 Teil A -Hunsrückstraße / Beckerstraße-.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und daher auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Dennoch wurden die Umweltbelange ermittelt und in der Planung berücksichtigt.,

Durch den Bebauungsplan sollen auf Teilflächen des Sportzentrums Oberhausen-Ost (insb. ehemaliges Schwimmbad mit Stellplätzen) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern, Erschließungsstraßen und einer öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden durch den Bauträger hergestellt und verbleiben in seinem Eigentum.

Anlagen

1. verkleinerte Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 12.01.2015
2. Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
3. Niederschrift der Bürgerversammlung am 10.09.2013
4. Begründung zum Entwurf vom 12.01.2015
5. Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung
6. Berechnung der erzielbaren Klimapunkte mit dem Bewertungsprogramm SolarKompakt (10.02.2014)

Die umfangreichen Anlagen 2 - 6 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. 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.