

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
01.03.2016	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
08.03.2016	Planungsausschuss	V			
14.03.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung:
 - a) den Stellungnahmen zu VI.A.1, 2 und 9 stattzugeben;
 - b) der Stellungnahme zu VI.A.3, 6, 7, 8, 10 und 11 sowie VI.B.1, 4, 6 und 7 zurückzuweisen;
 - c) die Stellungnahmen zu VI.A.4, 5 und 12 sowie VI.B.2, 3 und 5 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 04.02.2016	Lauxen Datum 05.02.2016	Tsalastras Datum 15.02.2016	Schranz Datum 19.02.2016
* 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/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - in der Fassung vom 10.03.2014 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), 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 25.06.2015 (GV.NRW.2015, S. 496).

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 662 beigefügte Begründung in der Fassung vom 10.03.2014 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

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

Beschluss des Rates vom 07.04.2014 zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 662 (Drucksache-Nr. B/15/3380-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

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

Es handelt sich um Kosten, die erst bei Verwirklichung der Maßnahme konkret genannt werden können. Die Kosten sollen durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden.

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

b) Sonstige ☐ Keine ☐

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Osterfeld, Flur 24, nordöstlich der Lilienthalstraße zwischen Nürnberger Straße und Heinestraße und umfasst die Flurstücke Nr. 257, 278, 279, 281, 282, 537, 765 und 766 in Gänze sowie Teile der Flurstücke Nr. 363 und 684.

Es wird im Einzelnen 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 50 m 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. Planungsanlass und -ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Sportanlage an der Lilienthalstraße im Sinne einer Wohnbaulandentwicklung umzunutzen.

Für die Sportanlage Lilienthalstraße besteht kurz- bis mittelfristig Handlungsbedarf in Bezug auf eine Umnutzung der bestehenden Fläche. Die „Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen“ der Stadt Oberhausen hat die Sportanlage Lilienthalstraße als einen der Sportplätze identifiziert und gewertet, der aufgegeben werden sollte und daher für sportliche Zwecke nicht mehr genutzt wird.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die damit verbundenen Einsparungen und die erwarteten Einnahmen aus der Vermarktung der Wohnbauflächen sollen verwendet werden, um den Beschluss des Rates zum Haushalts-sicherungskonzept 2008 ff (Maßnahme 142 A Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen / Umsetzung der Konzeption vom 20.09.2010 (Drucksache Nr. B/15/0764-01)) umzu-setzen und andere Sportanlagen, die im Rahmen der Sportplatzkonzeption ermittelt worden sind, zu ertüchtigen sowie die Nutzung dort zu intensivieren.

Nach den Ergebnissen der überarbeiteten Wohnungsmarktstudie aus dem Jahr 2012 besteht für den Sozialraum Osterfeld, in dem sich die Sportanlage befindet, weiterhin Bedarf an neuen Wohnbauflächen.

Die Fläche der Sportanlage an der Lilienthalstraße eignet sich dabei in besonderem Maße für die Entwicklung von Wohnbauland, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der Sportanlage arrondiert werden kann. Des Weiteren ist die Fläche durch den bestehenden Sportplatz, die Schulsportanlage, das mittlerweile beseitigte Funktionsgebäude (Vereinsheim, Umkleidekabinen) sowie den Bereich der Tribünen bereits zu einem hohen Anteil versiegelt. Aus diesem Grund bietet sich an dieser Stelle die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) an.

Weiterhin zeigt sich die Fläche aufgrund ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet für die Entwicklung von Wohnbauland. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen und langfristigen Bedarfs befindet sich das Nebenzentrum Osterfeld in fußläufiger Entfernung. Ebenso liegen die Gesamtschule Osterfeld, eine Grundschule und eine Kindertages-einrichtung in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Fläche die Bebauung mit vornehmlich Einzelhäusern vor. Insgesamt sollen auf der Fläche maximal 31 Hauseinheiten realisiert werden. Im Norden und Nordosten soll das neue Wohngebiet in die bestehenden Grünzüge und Freiraumstrukturen einge-bunden werden. Die Erschließung des Plangebiets wird als Ringerschließung, teilweise mit Einbahnverkehr an zwei Anknüpfungspunkten von der Lilienthalstraße aus erfolgen.

In dem seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungs-gemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Grünfläche (bauleitplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Der regionalplanerische Teil des RFNP stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Die Darstellungen des RFNP werden nach Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 662 auf der bauleitplanerischen Ebene im Wege der Berichtigung angepasst. Für die regionalplanerische Ebene ist diese kleinräumige Anpassung ohne Belang.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungs-instrument enthält an dieser Stelle die Darstellung Grünfläche. Das STEK 2020 ist somit ebenfalls im Rahmen künftiger Fortschreibungen anzupassen.

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

- Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete,
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung,
- Regelung der notwendigen Erschließung,
- Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

III. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a 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 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 liegt jedoch deutlich unter 20.000 m².

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 BauGB 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 § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c 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.

IV. 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 im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. o.).

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 im Offenlagebeschluss vom 07.04.2014 durch den Rat der Stadt formell bestätigt. Mit der geänderten Abgrenzung des Plangebietes wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt (s. Pkt. VI. B).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

V. Städtebauliches Konzept

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

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.

VI. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 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);

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

216
217 Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom
218 09.04.2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

219
220 Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden
221 und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan
222 Nr. 662 eingegangen:

223
224 **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 225
- 226 1. **Bezirksregierung Arnsberg**
 - 227 **Abteilung 6 Bergbau und Energie**
 - 228 **Postfach**
 - 229 **44025 Dortmund**
 - 230
 - 231 2. **Geologischer Dienst NRW**
 - 232 **- Landesbetrieb -**
 - 233 **Postfach 100763**
 - 234 **47707 Krefeld**
 - 235
 - 236 3. **Handwerkskammer Düsseldorf**
 - 237 **Georg-Schulhoff-Platz 1**
 - 238 **Postfach 10 27 55**
 - 239 **40018 Düsseldorf**
 - 240
 - 241 4. **Mingas-Power GmbH**
 - 242 **Rüttenscheider Straße 1-3**
 - 243 **45128 Essen**
 - 244
 - 245 5. **RWW**
 - 246 **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
 - 247 **Am Schloss Broich 1-3**
 - 248 **45479 Mülheim a. d. Ruhr**

249
250 **Private**

- 251
- 252 6. **Frau Barbara und Herr Fridolin Speer**
 - 253 **Stefan-George-Straße. 4**
 - 254 **46117 Oberhausen**
 - 255
 - 256 7. **Herr Jürgen Meyer**
 - 257 **Heinestraße 22a**
 - 258 **46117 Oberhausen**
 - 259
 - 260 8. **Frau Stephanie und Herr Holger Heerink**
 - 261 **Lilienthalstraße 22**
 - 262 **46117 Oberhausen**
 - 263
 - 264 9. **Frau Gerda und Herr Thomas Steinhorst**
 - 265 **Heinestraße 62**
 - 266 **46117 Oberhausen**

267
268

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 269 10. Herr Albert Karschti
270 Annabergstraße 39
271 46045 Oberhausen
272
- 273 11. Frau Waltraud und Herr Axel Tersteegen
274 Lilienthalstraße 24
275 46117 Oberhausen
276
- 277 12. Bürgerversammlung
278 Aula Gesamtschule Osterfeld
279 Heinestraße 22
280 46147 Oberhausen
281

282 Kopien der Eingaben und die Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind
283 dieser Beratungsvorlage als Anlage 2 bzw. 3 beigelegt.
284

285 **B. Öffentliche Auslegung**

286
287 Mit Schreiben vom 07.05.2014 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
288 § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.
289

290 In der Zeit vom 12.05.2014 – 13.06.2014 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 662
291 mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und
292 Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
293

294 Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:
295

296 **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 297
- 298 1. Handwerkskammer Düsseldorf
299 Georg-Schulhoff-Platz 1
300 Postfach 10 27 55
301 40018 Düsseldorf
302
- 303 2. Mingas-Power GmbH
304 Rüttenscheider Straße 1-3
305 45128 Essen
306
- 307 3. RWW
308 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
309 Am Schloss Broich 1-3
310 45479 Mülheim a. d. Ruhr
311
- 312 4. Emschergenossenschaft
313 Kronprinzenstraße 24
314 45128 Essen
315
- 316 5. Energieversorgung Oberhausen AG
317 Postfach 10 04 20
318 46004 Oberhausen
319
- 320 6. Industrie- und Handelskammer
321 Am Waldthausenpark 2
322 45127 Essen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Private

7. CARDOC-Autoklinik GmbH Heinestraße 55 46117 Oberhausen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 4 beigelegt.

VII. Stellungnahmen der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

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

Schreiben vom 08.05.2013

Der o. a. Vorhabenbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Heide“ und „Alt-Vondern“. 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 09.04.2013 von der Planungsverwaltung kontaktiert worden. Bedenken wurden bezogen auf die Bergwerks- und Bewilligungsfelder von den Gesellschaften nicht erhoben. Es wurde jedoch bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

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

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

Schreiben vom 17.04.2013

Bei der Baugrunduntersuchung ist folgendes zu berücksichtigen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

381
382 **Stellungnahme der Verwaltung:**

383
384 Im Verfahren ist frühzeitig eine Baugrunduntersuchung (Bebauungsplan Nr. 662 „Lilienthalstraße“,
385 Oberhausen - Ergebnisse einer verwertungs- und baugrundtechnischen Bodenuntersuchung -,
386 Geokom, Dinslaken Januar 2014) zur Ermittlung der Standfestigkeit der Gebäude durchgeführt
387 worden. Im Ergebnis stehen im Plangebiet im Bereich des Sportplatzes überwiegend quartäre
388 Lockersedimente aus Sanden und Sand-Kies-Gemischen an. Im nördlichen, höher gelegenen Teil zur
389 Bahn sind oberflächennah Auffüllungen anzutreffen. Je nach Lagerungsdichte des Auffüllmaterials
390 auf den betreffenden Baugrundstück kann in der Anschüttung nach Einzelfallprüfung ggf. gegründet
391 werden. Größtenteils oberflächennah, ansonsten unterhalb der Auffüllungen (max. 2,5 m unter
392 Ausgangsgelände), stellen die Sande bzw. Sand-Kies-Gemische mit mindestens mitteldichter
393 Lagerung i.d.R. einen ausreichend tragfähigen Untergrund zur Gründung von Wohnhäusern dar.

394
395 Zu beachten sind die im Bereich des Sport- und ehemaligen Tennisplatzes geringen Flurabstände
396 von 0-1,1 m, die eine Unterkellerung erschweren (druckwasserdichte Keller, DIN 18195 T6). Im
397 nördlich ansteigenden Gelände liegen die Flurabstände vermutlich zwischen 2-3 m, so dass auch hier
398 eine druckwasserfeste Unterkellerung, oder ein Verzicht auf eine Unterkellerung, empfohlen wird.

399
400 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.**

401
402 **Zu VI. A.3. Handwerkskammer Düsseldorf**
403 **Georg-Schulhoff-Platz 1**
404 **Postfach 10 27 55**
405 **40018 Düsseldorf**

406
407 **Schreiben vom 30.04.2013**

408
409 Die Handwerkskammer Düsseldorf bezieht zum derzeitigen Planungsstand insoweit Stellung, als sie
410 die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet in direkter Nachbarschaft von gewerblichen Emittenten
411 bedauert.

412
413 Ihres Erachtens sei als Voraussetzung für die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet der
414 gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass die im Plangebiet selbst und im direkten Umfeld
415 ansässigen Gewerbebetriebe die Richtwerte der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tagsüber und
416 40 dB(A) nachts einhalten können. Keinesfalls dürften diese Betriebe durch das Heranrücken von
417 sensiblen Nutzungen in ihrer derzeitigen und perspektivischen gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt
418 werden. Durch die Planung würden neue Immissionsorte geschaffen, mit denen ein nennenswertes
419 unternehmerisches Risiko für die Betriebe entstehen könnte, sofern die neuen Eigentümer der
420 Wohneinheiten berechnete Ansprüche aufgrund von Geruchs- oder Schallimmissionen geltend
421 machen könnten.

422
423 Daneben weist die Handwerkskammer auf den Abstandserlass NRW hin, demgemäß Tischlereien
424 der Abstandsklasse VII zuzuordnen seien mit einem erforderlichen Schutzabstand von 100 Metern zu
425 sensiblen Nutzungen. Tischlereien seien daher – ohne gutachterlichen Nachweis – als nicht
426 mischgebietsverträglich einzustufen. Inwiefern die Festsetzung von Mischgebiet zur Bestands-
427 sicherung der an der Lilienthalstraße ansässigen Tischlerei dienen soll, sei daher aus Sicht der Hand-
428 werkskammer nicht nachvollziehbar.

429

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

435
436 Angaben zum erforderlichen und notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
437 trägt die Handwerkskammer nicht vor.

438 439 **Stellungnahme der Verwaltung**

440 Unter anderem ist zur Untersuchung der Verträglichkeit einer heranrückenden Wohnbebauung an
441 den Tischlereibetrieb ein Schallgutachten erarbeitet worden. Das Gutachten kommt hierbei zu
442 folgendem Ergebnis:

443
444 Die Ergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und somit
445 auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber in den
446 westlichen Baufenstern in Teilen überschritten werden. Nachts treten keine Überschreitungen auf. Die
447 Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte werden vorrangig durch den Betrieb der
448 Schreinerei Welzel im Plangebiet verursacht. Die weiteren benachbarten Betriebe (Cardoc Autoklinik
449 GmbH, Holz- und Baustoffhandel Osmann GmbH und Kfz-Werkstatt Auto-AWO) können aus
450 lärmtechnischer Sicht vernachlässigt werden.

451
452 Zum Umgang mit den Immissionen der Schreinerei sind entsprechende Festsetzungen in den
453 Bebauungsplan aufgenommen, die für die betroffenen Baufenster passive schallschützende
454 Maßnahmen wie Grundrissanordnungen bzw. keine zur Lärmquelle gerichteten zu öffnenden
455 Wohnraumfenster vorsehen.

456
457 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden
458 zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass
459 geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

460
461 Für die Schreinerei sind vom Lärmgutachter Maßnahmen an dem Gebäude vorgeschlagen worden,
462 die geeignet sind, den Konfliktbereich in dem geplanten angrenzenden Wohngebiet zu verkleinern.
463 Diese Maßnahmen beziehen sich zum einen auf das Schließen von Lüftungsöffnungen an der
464 Nordfassade des Betriebsgebäudes und zum anderen auf die Durchführung geräuschrelevanter
465 Betriebsabläufe innerhalb der Schreinerei mit geschlossenem Tor. Intensive Verhandlungen und
466 Abstimmungen zwischen dem Eigentümer und den städtischen Fachbehörden zur Durchführung von
467 Maßnahmen zur Verringerung des Konflikts sind jedoch allesamt ergebnislos geblieben. Zur
468 Regelung des Konfliktes sind daher nur die oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen
469 denkbar und im Bebauungsplan festgesetzt.

470
471 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes besteht neben dem Gewerbebetrieb der Schreinerei an
472 der Lilienthalstraße ein Wohnhaus. Eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten ist somit
473 gewährleistet.

474
475 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.**

476
477
478
479
480
481
482
483

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

484 **Zu VI. A.4. Mingas-Power GmbH**
485 **Rüttenscheider Straße 1-3**
486 **45128 Essen**

487
488 **Schreiben vom 08.04.2013**
489

490 Mingas-Power GmbH ist Gewinnungsberechtigte des Bewilligungsfeldes „Julix“, über dem sich die
491 Fläche des Bebauungsplans Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - der Stadt Oberhausen
492 erstreckt.
493

494 Gegen das Planverfahren bestehen seitens Mingas-Power GmbH keine Einwände. Die Gewinnung
495 des gasförmigen Bodenschatzes aus diesem Bewilligungsfeld hat keine erkennbaren Auswirkungen
496 auf die Tagesoberfläche. Insofern ergibt sich aus ihrer bergbaulichen Tätigkeit keine Notwendigkeit zu
497 baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen auf der Planfläche. Auch werden keine
498 aktuellen Planungen der Mingas-Power GmbH betroffen.
499

500 Zu evtl. bestehenden oder zukünftigen Einwirkungen auf die Planflächen durch bergbauliche
501 Tätigkeiten Dritter kann durch Mingas-Power GmbH keine Aussage gemacht werden.
502

503 **Stellungnahme der Verwaltung:**
504

505 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
506

507 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu**
508 **nehmen.**
509

510 **Zu VI. A.5. RWW**
511 **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
512 **Am Schloss Broich 1-3**
513 **45479 Mülheim a. d. Ruhr**
514

515 **Schreiben vom 06.05.2013**
516

517 Ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen
518 der RWW wurde der Stellungnahme beigelegt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen
519 eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe
520 abweichen.
521

522 Hausanschlussleitungen gehören den Anschlussnehmern der RWW. Hierfür besitzen die RWW keine
523 Planunterlagen. Bei dem Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 690190, kann nach Terminver-
524 einbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit angezeigt werden. RWW haftet nicht für unrichtige
525 Planunterlagen.
526

527 Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch
528 Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen der RWW unbedingt
529 zu beachten ist. Diese Anweisung liegt vor. Bei Bedarf können weitere Exemplare zur Verfügung
530 gestellt werden.
531

532 Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung des bestehenden
533 Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von
534 Anträgen auf Wasserversorgung. Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Boden-
535 verunreinigungen bzw. Altlasten hingewiesen.
536

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 (Heinestr. 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 werden zur Kenntnis genommen.

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

**Zu VI. A.6. Frau Barbara und Herr Fridolin Speer
Stefan-George-Straße 4
46117 Oberhausen**

Schreiben vom 22.04.2013

Die Anwohner und die Hauseigentümer der Lilienthalstraße 26 fühlen sich benachteiligt, da die neue Erschließung nur über die Lilienthalstraße aus 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

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 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 rechnet sich diese Erschließungsvariante auch von den entstehenden Kosten her nicht.

In 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 26 und 28 eine Wegführung vorhanden, die unter anderem der Erreichbarkeit des Grundstückes Heinestraße 62 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 Einbahnstraßenregelung als Ausfahrt aus dem Plangebiet zu, während die weiter südlich gelegene Anbindung im Zweirichtungsverkehr ausgebildet wird.

Die Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind das Baugesetzbuch (§§ 127 bis 135 BauGB) und die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Oberhausen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist vorgesehen, dass die Stadt Oberhausen, Bereich 0-7 Strategisches Immobilienmanagement bzw. die mit der Vermarktung beauftragte Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM), die dafür notwendigen Arbeiten zur Baureifmachung einschließlich aller Erschließungsmaßnahmen außerhalb des üblichen Kanal- und Straßenbauprogramms abwickelt.

Mit dem Verkauf der Baugrundstücke an die jeweiligen Grundstücksinteressenten und Zahlung des Kaufpreises durch die zukünftigen Eigentümer sind die Kosten der Zufahrtsstraßen an der Lilienthalstraße abgegolten. Erschließungsbeiträge für die Anlieger an der Lilienthalstraße entstehen demnach nicht. Auch bestehen für die zukünftigen Eigentümer im Plangebiet keine Möglichkeiten, die Stadt Oberhausen zu zwingen, die Eigentümer der an der Lilienthalstraße gelegenen betroffenen Grundstücke an den Erschließungskosten zu beteiligen.

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

**Zu VI. A. 7. Herr Jürgen Meyer
Heinestraße 22a
46117 Oberhausen**

Schreiben vom 01.05.2012

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Heinestraße und Lilienthalstraße an den Wochentagen tagsüber durch die Gesamtschule, Sporthalle, Autowerkstätten und Holzgroßhandlung schon erheblich überlastet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

644 Diese Straßen werden darüber hinaus seit einiger Zeit als Abkürzung von Privatfahrzeugen und
645 Lieferwagen missbraucht. Dieses führt zu hohem Straßenverkehrslärm. Des Weiteren wird die
646 Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h nicht beachtet. Vielmehr sind Geschwindigkeiten bis zu
647 70 km/h zu beobachten.

648
649 Der tagsüber zulässige Lärmpegel auf diesen Straßen beträgt laut staatlichem Umweltamt 57 dB
650 (Schule und Altersheim) oder Mischgebiet 60 dB, der seit Jahren überschritten wird. Eine zusätzliche
651 Wohnsiedlung mit Zu- und Abfahrt über die Heinestraße / Lilienthalstraße würde die Situation noch
652 weiter verschärfen. Dies wird nicht geduldet.

653
654 Es wird nicht nur eine Rücknahme des Bebauungsplanes erwartet, sondern auch eine Verbesserung
655 der jetzigen Verkehrssituation (Verkehrsberuhigung auf 57 dB) mit den nötigen Kontrollen. Die
656 gesetzlichen Regelungen hierfür sind eindeutig und gerichtlich durchsetzbar.

657
658 **Stellungnahme der Verwaltung:**

659
660 Der direkte Anschluss des Plangebietes an die Lilienthalstraße stellt unter Betrachtung aller
661 verkehrlichen und umweltrelevanten Belange die funktional und städtebaulich verträglichste Lösung
662 dar und ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke verbunden.

663
664 Die Lilienthalstraße selber erfüllt Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke und
665 Einrichtungen und stellt als Sammelstraße im städtischen Straßennetz auch die Anbindung an das
666 örtliche Hauptverkehrsstraßennetz sicher. Mit einem Ausbaustandard von 6,00 m Fahrbahnbreite und
667 beidseitigen Gehwegen ist die Lilienthalstraße geeignet, die bestehenden und zusätzlichen Verkehre
668 aus dem Plangebiet gemäß der einschlägigen Normen (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen,
669 RAS 06) verträglich und leistungsgerecht zu bewältigen. Die Verkehrssicherheit für alle
670 Verkehrsteilnehmer wird im Bereich der Anbindung des Plangebietes durch die bereits bestehende
671 verkehrsordnungsrechtliche Regelung für eine Tempo-30-Zone unterstützt. Auch ist der Ausbau der
672 weiterführenden Straßen und Knotenpunkte gut geeignet und leistungsfähig genug, die bestehenden
673 und die zusätzlichen Verkehre der geplanten ca. 30 Hauseinheiten im Plangebiet aufzunehmen.

674
675 Alternative Anbindungen zum Anschluss wurden im Verfahren geprüft. Hierzu gehörten u. a. eine
676 durchgehende Anbindung an die Nürnberger Straße sowie unterschiedliche Anknüpfungspunkte an
677 die Lilienthalstraße (s. Stellungnahme Nr. VI A 6).

678
679 In Abwägung aller Belange wurde abschließend die alleinige Anbindung an die Lilienthalstraße als
680 verträglich beurteilt und als Grundlage der städtebaulichen Planung und Bebauungsplanung
681 favorisiert.

682
683 Hinsichtlich der Lärmproblematik dient der Einschätzung der bestehenden Situation die DIN 18005
684 Schallschutz im Städtebau.

685
686 Zur Ermittlung der Lärmbelastung ist im Vorfeld ein Lärmgutachten (Schalltechnisches Gutachten
687 über die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus öffentlichem Straßen- und Schienenverkehr
688 sowie Gewerbe- und Sportanlagen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 662 „Lilienthalstraße /
689 Nürnberger Straße“ der Stadt Oberhausen, TAC-Technische Akustik, Korschenbroich, 18.02.2014)
690 erstellt worden, welches den Verkehrslärm ermittelt und die Auswirkungen auf die bestehende und
691 geplante Wohnnutzung beurteilt hat. Das Gutachten kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

692
693 Die Berechnung der Geräuschimmission erfolgte unter anderem für den öffentlichen Straßen- und
694 Schienenverkehr inkl. des Rangierbahnhofes.

695
696

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Ergebnisse zeigen, dass durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm 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 Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes überschritten, was jedoch hauptsächlich aufgrund des Schienenverkehrs hervorgerufen wird.

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 Schalldämm-Maß 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. Entsprechend ist die zusätzliche Belastung der angrenzenden Lilienthalstraße durch das Vorhaben sehr gering. Darüber hinaus wird der Verkehr auf zwei Ausfahrten verteilt, 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 erzeugt. 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 weiteren Aussagen bezgl. Abkürzungsfahrten und erhöhten Geschwindigkeiten im Bereich der Lilienthalstraße können in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden und wurden zwecks Klärung an den zuständigen Bereich der Stadt Oberhausen weitergeleitet.

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

**Zu VI. A.8. Frau Stephanie und Herr Holger Heerink
Lilienthalstraße 22
46117 Oberhausen**

Schreiben vom 08.12.2013

Für die betroffenen Eigentümer des Grundstückes Lilienthalstraße 22 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

751 **Stellungnahme der Verwaltung:**

752
753 Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde auf Anregung eines Bürgers eine
754 Variante geprüft, bei der die Anbindung des Plangebietes an die Lilienthalstraße in mindestens der
755 Länge der Grundstückstiefen der angrenzenden Eigentümer im Einbahnverkehr ausgelegt wurde.

756
757 Um den mit einer kompletten Einbahnregelung verbundenen verkehrlichen Problemen aus dem Weg
758 zu gehen, wurde die Erschließung des sonstigen Plangebietes im Gegenverkehr angedacht. Hierzu
759 sollte zur Vermeidung von langen Wegen eine zusätzliche Spange durch Verbindung der ursprünglich
760 geplanten Sticherschließung nördlich der ersten festgesetzten Baugrenze im Anschluss an die be-
761 stehende Bebauung an der Lilienthalstraße realisiert werden. In der Entscheidung wurde ein der-
762 artiger Erschließungsansatz, auch bei der geringen Größe des Plangebietes als zu kompliziert und
763 als zu hoher Erschließungsaufwand beurteilt und verworfen. Mitentscheidend dabei war, dass eine
764 derartige Erschließung für ein Wohngebiet in dieser Größe hinsichtlich der Verkehrslenkung unüber-
765 sichtlich und damit auch mit Nachteilen in der Verkehrssicherheit verbunden ist.

766
767 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.**

768
769 **Zu VI. A.9. Frau Gerda und Herr Thomas Steinhorst**
770 **Heinestraße 62**
771 **46117 Oberhausen**

772
773 **Schreiben vom 23.04.2013**

774
775 Die Planung betrifft direkt die Eigentümer der Flurstücke 257 und 377, da das nordwestliche
776 Baufenster WA 2 auf den Versorgungsleitungen und auf dem bestehenden Weg liegt. Wichtig ist,
777 dass diese Versorgung bei Baumaßnahmen weiterhin sichergestellt wird.

778
779 Die neue Zufahrt der Eigentümer ist an einer Stelle geplant, an der in der Örtlichkeit eine große
780 Höhendifferenz vorliegt. Um eine Prüfung einer weniger steilen Wegeführung wird gebeten, um einen
781 barrierefreien Weg, vor allem für Senioren, zu gewährleisten.

782
783 Die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen und die Zulassung von zwei Wohneinheiten pro
784 Haus werden bemängelt, da die Gefahr besteht, dass anstatt Einfamilienhäusern Mietshäuser, wie an
785 der Lilienthalstraße, entstehen.

786
787 **Stellungnahme der Verwaltung:**

788
789 Für eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Plangebietsfläche ist die Überplanung
790 der bestehenden Zuwegung zum Grundstück der Eheleute Steinhorst mit der hierunter liegenden
791 Versorgungsleitung auf einer Länge von ca. 50 Meter notwendig. Die Leitung dient der Versorgung
792 des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücks der Eheleute Steinhorst,
793 Heinestraße Nr. 62. Die Versorgung und Erreichbarkeit des Grundstückes wird auch nach Umsetzung
794 der Planung gesichert sein.

795
796 Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wird daher die Zuwegung einschließlich der darunter
797 befindlichen Versorgungsleitung unter frühzeitiger Beteiligung der Versorgungsträger verlegt.

798
799 Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war hierzu eine alternative Wegeverbindung, ausgehend von
800 der Abbiegung der geplanten Erschließung im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes in
801 nördlicher Richtung und Anbindung an den bestehenden Weg vorgesehen.

802
803
804

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

805 Diese direkte Verbindung ist jedoch – wie auch im Schreiben der Eheleute Steinhorst dargelegt – mit
806 der Überwindung eines großen Gefälles aufgrund der örtlichen Höhensituation verbunden. Hierbei hat
807 sich herausgestellt, dass dadurch zu große Steigungen entstehen, die nicht durch alle
808 Bevölkerungsgruppen überwunden werden können.

809
810 Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist daher eine alternative Wegeführung entwickelt worden,
811 die fußläufig ein behindertengerechtes Gefälle nicht überschreitet und durch alle Personengruppen
812 problemlos genutzt werden kann. Die Wegeführung orientiert sich am Verlauf des bestehenden Wegs
813 und führt unter Berücksichtigung der neuen Grundstückszuschnitte zwischen der geplanten Bebau-
814 ung hindurch und mündet in die derzeitige Zufahrt /-wegung ein.

815
816 Mit der Realisierung der neu entwickelten Wegeverbindung ist auch weiterhin die teilweise Umlegung
817 der vorhandenen Versorgungsanlage auf einer Länge von ca. 50 Metern verbunden.

818
819 Die Umsetzung der Planung erfolgt auch in dem angesprochenen Baugebiet WA 2 unter Berück-
820 sichtigung der bauordnungsrechtlich zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und unter Anwen-
821 dung sämtlicher technischen Anwendungen und somit auch mit den erforderlichen Sicherungs-
822 maßnahmen.

823
824 Die im Plangebiet festgesetzte Zweigeschossigkeit orientiert sich an der bestehenden Bebauung
825 entlang der Lilienthalstraße und Nürnberger Straße. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung
826 ist ebenfalls durch eine Zweigeschossigkeit gekennzeichnet. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen
827 stellt zudem eine zeitgemäße Bebauung dar, da mit einer derartigen Geschossigkeit eine Bauweise
828 ermöglicht wird, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen Außenfläche/Volumen-Verhältnis
829 entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt. Weiterhin wird die tatsächliche Höhe der Gebäude
830 durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen weiter begrenzt, so dass eine unangemessene
831 Höhenentwicklung ausgeschlossen wird.

832
833 Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird
834 der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung
835 zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen. Dennoch besteht die Möglichkeit, z. B. für Familien
836 eine Einliegerwohnung für Familienmitglieder oder Generationen übergreifend für Verwandte zu
837 ermöglichen. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der
838 Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite
839 erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine
840 Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, in ca. 30-40 % der Fälle vorgenommen, so
841 dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der
842 angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden.

843
844 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.**

845
846 **Zu VI. A.10. Herr Albert Karschti**
847 **Annabergstraße 39**
848 **46045 Oberhausen**

849
850 **Schreiben vom 16.04.2013**

851
852 Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Funde und Befunde der Urnenfelderkultur (Bodendenkmäler)
853 nicht auszuschließen. In der 1950er Jahren sind mehrere Funde gemacht worden. Sie sind allerdings
854 Infolge von unsachgemäßen Umgang bis auf eine Urne (Museum für Ur- und Ortsgeschichte in
855 Bottrop) verloren gegangen.

856

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

857 Herr Karschti empfiehlt deshalb bei der Durchführung der Aushubarbeiten archäologischen
858 Sachverstand einzubeziehen und eventuell in Vorfeld eine archäologische Prospektion durchzu-
859 führen.

860
861 **Stellungnahme der Verwaltung:**

862
863 Bei der Durchführung der Aushubarbeiten besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach
864 § 15 DSchG NW eine Meldepflicht. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und
865 Erschließungsaufträgen werden die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt
866 Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in
867 Xanten hingewiesen. Dies ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Somit wird
868 den Belangen des Bodendenkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen.

869
870 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.**

871
872 **Zu VI. A.11. Frau Waltraud und Herr Axel Tersteegen**
873 **Lilienthalstraße 24**
874 **46117 Oberhausen**

875
876 **Schreiben vom 14.04.2013**

877
878 Die Eigentümer des Grundstückes Lilienthalstraße 24 sind direkt von der Erschließung der neuen
879 Bebauung betroffen, da ihr Haus direkt an die geplante Zu- und Ausfahrt des Plangebiets angrenzt.
880 Dies verursacht eine Beeinträchtigung des Wohnwertes, da die Fahrbahn ohne Puffer an das Haus
881 grenzt. Gefordert wird, dass die zweispurige Fahrweise innerhalb des Wohngebietes in einem Ring
882 und somit als eine einspurige Fahrweise errichtet wird. So gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeit
883 und die einspurigen Zufahrten wären an beiden angedachten Stellen möglich. Zusätzlich ist ge-
884 nügend Platz vorhanden, um beidseitig einen Grünstreifen zu dem betroffenen Haus als Schutz
885 anzulegen.

886
887 **Stellungnahme der Verwaltung:**

888
889 Im Bereich der geplanten Zufahrtsfläche an der Lilienthalstraße ist zwischen den Grundstücken
890 Lilienthalstraße Nr. 24 und Lilienthalstraße Nr. 22 eine Wegführung vorhanden, die zuvor der
891 Anbindung des Sportplatzes diente. Demnach bietet sich dieser Weg für den Ausbau zur
892 Erschließung des Plangebietes an. Zudem stehen die hierfür notwendigen Grundstücksflächen zur
893 Verfügung, da sie im Eigentum der Stadt Oberhausen liegen. Damit das geplante Wohngebiet nicht
894 von einer Erschließung abhängig ist, besteht die Möglichkeit der Ausbildung einer Ringerschließung
895 mit einer weiteren Anbindung an die Lilienthalstraße zwischen Haus Nr. 26 und 28 (bestehende
896 Schreinerei). Allerdings ist die hier zur Verfügung stehende Fläche deutlich schmaler (ca. 4 Meter)
897 und lässt nur eine Einbahnstraßenregelung zu. Die Breite der o. g. Zufahrt zum Plangebiet hat eine
898 Breite von ca. 9,9 Meter und lässt damit eine Befahrbarkeit im Gegenverkehr zu. Hierbei kann
899 zusätzlich ein beidseitiger Grünstreifen von jeweils mindestens ca. 1,5 Meter berücksichtigt werden.

900
901 In Abwägung der unterschiedlichen Erschließungsvarianten ist die Entscheidung für eine Befahrbar-
902 keit der südlichen Zufahrtsmöglichkeit in beide Richtungen deswegen gefallen, weil durch eine
903 generelle Einbahnregelung unnötig viel Verkehr produziert würde. Zudem entstünden, z. B. bei der
904 Müllentleerung durch Müllfahrzeuge oder sonstigen Fahrtunterbrechungen durch haltende Fahrzeuge
905 im Straßenraum unerwünschte Stauungen.

906
907
908
909

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

915
916 Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alternative Erschließungen durch die
917 Verwaltung geprüft worden.

918
919 So wurde eine Variante geprüft, bei der die Anbindung des Plangebietes in mindestens der Länge der
920 Grundstückstiefen der angrenzenden Eigentümer im Einbahnverkehr ausgelegt wurde. Um den mit
921 einer kompletten Einbahnregelung verbundenen verkehrlichen Problemen aus dem Weg zu gehen,
922 wurde die Erschließung des sonstigen Plangebietes im Gegenverkehr angedacht. Hierzu soll zur
923 Vermeidung von langen Wegen eine zusätzliche Spange durch Verbindung der ursprünglich
924 geplanten Stickerschließung nördlich der ersten festgesetzten Baugrenze im Anschluss an die
925 bestehende Bebauung an der Lilienthalstraße realisiert werden. In der Entscheidung wurde ein
926 derartiger Erschließungsansatz, auch bei der geringen Größe des Plangebietes als zu kompliziert und
927 als zu hoher Erschließungsaufwand beurteilt und verworfen. Des Weiteren erscheint eine derartige
928 Erschließung für ein Wohngebiet in dieser Größe in der Verkehrslenkung eher unübersichtlich und
929 damit auch mit Nachteilen in der Verkehrssicherheit verbunden.

930
931 Des Weiteren wurde auch eine Erschließung des Plangebietes ausgehend von der Lilienthalstraße
932 und Anbindung an die Nürnberger Straße geprüft. Der einzige Anknüpfungspunkt für eine Anbindung
933 an die Nürnberger Straße ist in nordöstlicher Richtung über das Plangebiet hinaus zwischen
934 Hausnummer 53 und 55 möglich.

935
936 Diese Variante ist jedoch nicht weiter verfolgt worden, da zum einen der nordöstlich an das
937 Plangebiet anschließende erhaltenswerte Park durchschnitten worden wäre. Zum anderen könnten
938 im Verhältnis zum Erschließungsaufwand durch eine solche Planstraße nur wenige neue
939 Wohngrundstücke realisiert werden, da bereits in einem im Jahr 2011 durchgeführten Workshop
940 zugesichert wurde, bei einer Überplanung des Parks Ersatz durch eine neue qualitativ und quantitativ
941 ähnliche Grünfläche zu schaffen. Daher würde sich diese Erschließungsvariante auch von den
942 entstehenden Kosten her nicht rechnen.

943
944 In der Abwägung aller Belange wurde abschließend die vorliegende Ringerschließungsvariante
945 favorisiert und zur Grundlage einer städtebaulichen Planung und Bebauungsplanung gemacht.

946
947 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.**

948
949 **Zu VI. A.12. Bürgerversammlung 10.04.2013**
950 **Aula Gesamtschule Osterfeld**
951 **Heinestraße 22**
952 **46 147 Oberhausen**

953
954 Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

- 955
- 956 - Verkehrsführung geplantes Wohngebiet;
- 957
- 958 - Erschließungsvarianten;
- 959
- 960 - Erreichbarkeit Bestandsgrundstück;
- 961
- 962
- 963

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

964 - Angebot Stellplätze / Besucherparkplätze;

965
966 - Gestaltung geplante Gebäude.
967

968 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu**
969 **nehmen.**
970

971 Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist der Anlage 3 zu entnehmen.
972

973 **VIII. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behörden-**
974 **beteiligung**
975

976 **Zu VI. B.1. Handwerkskammer Düsseldorf**
977 **Georg-Schulhoff-Platz 1**
978 **Postfach 10 27 55**
979 **40018 Düsseldorf**
980

981 **Schreiben vom 04.06.2013**
982

983 Die Handwerkskammer beurteilt das Heranrücken einer neuen Wohnbebauung an die bestehende
984 Schreinerei als kritisch. Die Festsetzung hinsichtlich Unzulässigkeit von zu öffnenden Fenstern wird
985 begrüßt.
986

987 Bezüglich weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen ist mit dem betroffenen Betrieb Einvernehmen
988 herzustellen.
989

990 Zur Festsetzung des Mischgebietes wird auf die Stellungnahme zur Frühzeitigen Trägerbeteiligung
991 vom 30.04.2013 verwiesen. Zur Ausweisung eines Mischgebietes bestehen weiterhin Zweifel, auch
992 weil an der nordöstliche Gebäudekante der Tischlerei eine Schallausbreitung von > 60 bis <= 65
993 dB(A) festgestellt wurde, was die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschreiten würde.
994

995 **Stellungnahme der Verwaltung:**
996

997 Siehe Stellungnahme VI. A.3
998

999 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.**
1000

1001 **Zu VI. B.2. Mingas-Power GmbH**
1002 **Rüttenscheider Straße 1-3**
1003 **45128 Essen**
1004

1005 **Schreiben vom 12.05.2013**
1006

1007 Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 662 der Stadt Oberhausen wird durch die Erlaubnis aus
1008 Kohlenwasserstoffe „Julix“ der A-TEC GmbH überdeckt, deren Aufsuchungsrechte bei Mingas-Power
1009 GmbH liegen. Die Aktivitäten und Planungen der Mingas-Power GmbH werden durch den
1010 Bebauungsplan nicht tangiert.
1011

1012 **Stellungnahme der Verwaltung:**
1013

1014 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1015

1016 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu**
1017 **nehmen.**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

1018 **Zu VI. B.3. RWW**
1019 **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
1020 **Am Schloss Broich 1-3**
1021 **45479 Mülheim a. d. Ruhr**
1022

1023 **Schreiben vom 23.05.2013**
1024

1025 Die RWW übermittelt einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen
1026 Versorgungsleitungen und weist auf mögliche Abweichungen der Lage und Tiefe hin. Über
1027 Hausanschlussleitungen liegen keine Planunterlagen vor, diese sind im Besitz der jeweiligen
1028 Eigentümer.
1029

1030 Zu berücksichtigen ist die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-
1031 Westfälische Wasserwerksgesellschaft. Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine
1032 Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach
1033 Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.
1034

1035 **Stellungnahme der Verwaltung:**
1036

1037 Siehe Stellungnahme zu VI. A.5
1038

1039 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu**
1040 **nehmen.**
1041

1042 **Zu VI. B. 4. Emschergenossenschaft**
1043 **Kronprinzenstraße 24**
1044 **45128 Essen**
1045

1046 **Schreiben vom 12.06.2013**
1047

1048 Folgende Hinweise der Emschergenossenschaft sollten beachtet werden:
1049

1050 Es sollten alle Maßnahmen ausgeschöpft werden, die eine Einleitung von Regenwasser in die
1051 Mischkanalisation verringern. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische
1052 Versickerung bzw. Teilversickerung möglich sein, können dazu auch Maßnahmen wie
1053 Dachbegrünungen oder die durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger
1054 von der Untergrundbeschaffenheit abhängig ist.
1055

1056 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der vorgenommenen Vergrößerung der befestigten Fläche und
1057 der Topografie des Geländes ein Nachweis der Überflutungssicherheit auch für unterhalb liegende
1058 Gelände durchgeführt werden sollte. Gegebenenfalls ist die Berücksichtigung von Notwasserwegen
1059 für die schadlose Ableitung größerer Niederschlagsereignisse vorzusehen.
1060

1061 **Stellungnahme der Verwaltung:**
1062

1063 Die Realisierbarkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers wurde durch das Büro Geokom
1064 (Bebauungsplan Nr. 662 „Lilienthalstraße“ in Oberhausen – Ergebnisse einer orientierenden
1065 Altlastenuntersuchung und Erstellung einer wasserwirtschaftlichen Konzeption zur schadlosen
1066 Ableitung von Niederschlagswasser-, Dinslaken, 05.12.2011) überprüft.
1067

1068 Die Beurteilung der hydrogeologischen Versickerungsvoraussetzungen im Bebauungsplangebiet
1069 muss sich an folgenden Standorteigenschaften orientieren.
1070

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

1071 Im Bereich des Kfz-Abstellplatzes, der Schreinerei und der ehemaligen Weitsprunganlage ist eine
1072 Auffüllung verbreitet, die bis in Tiefen zwischen 1,6 und 2,8 m unter Geländeoberkante reicht. Eine
1073 Versickerung in diesen Bereichen durch die Auffüllungen kann nicht empfohlen werden. Gleiches gilt
1074 für die erbohrten Tragschichten der Sportanlage.

1075
1076 Der gewachsene Boden setzt sich aus einem Lockergesteinsverband aus vereinzelt schwach
1077 kiesigen, (schwach) schluffigen Fein- und Mittelsanden mit teils darunter folgenden Schluffen mit
1078 schwach feinsandigen und teils tonigen Nebenanteilen zusammen. Die bindigen Horizonte wurden in
1079 den topografisch höher gelegenen Bereichen von Kfz-Abstellplatz, Schreinerei und Weitsprunganlage
1080 im erbohrten Bodenprofil bis 4 m unter Geländeoberkante nachgewiesen. Bei den angetroffenen
1081 Sedimenten dürfte es sich um quartäre Flugsandablagerungen mit Einschaltungen aus Geschiebe-
1082 lehm handeln, deren Mächtigkeit großräumig bei etwa 5 - 10 m zu veranschlagen ist.
1083 Erfahrungsgemäß können die o. g. bindigen Einschaltungen aufgrund ihrer wasserstauenden Eigen-
1084 schaften als versickerungsunwirksam aufgefasst werden.

1085
1086 Von daher ist das anfallende Niederschlagswasser der umliegenden Mischwasserkanalisation
1087 zuzuführen.

1088
1089 Zum Umgang mit Niederschlagswasser ist jedoch in den Bebauungsplan durch textliche Festsetzung
1090 Nr. 5.5 aufgenommen worden, dass die Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und
1091 Stellplätzen sowie die privaten Fußwege mit versickerungsfähigen Ober- und Untermaterial
1092 hergestellt werden. Ebenso sind Flachdächer von Garagen und eingeschossigen Anbauten und
1093 Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 5.4). So kann ein geringer
1094 Anteil des Regenwassers direkter Bestandteil des Wasserkreislaufes bleiben.

1095
1096 Der angeregte Nachweis der Überflutungssicherheit wird regelmäßig im Rahmen der Erschließungs-
1097 planung geführt.

1098
1099 Sollte die Überflutungssicherheit nicht gewährleistet werden können, werden bauliche Lösungen wie
1100 z. B. Notwasserwege erarbeitet.

1101
1102 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.**

1103
1104 **Zu VI. B.5. Energieversorgung Oberhausen AG**
1105 **Postfach 10 04 20**
1106 **46004 Oberhausen**
1107

1108 **Schreiben vom 16.05.2013**
1109

1110 Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme-
1111 sowie Kabelnetzerweiterung ist z. Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse
1112 oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst wie beeinträchtigt werden.

1113
1114 **Stellungnahme der Verwaltung:**
1115

1116 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und notwendige Abstimmungen zur Versorgung des
1117 geplanten Wohngebietes frühzeitig mit der EVO geführt.

1118
1119 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu**
1120 **nehmen.**

1121
1122
1123
1124

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

1125 **Zu VI. B.6. Industrie- und Handelskammer**
1126 **Am Waldthausenpark 2**
1127 **45127 Essen**

1129 **Schreiben vom 18.06.2013**
1130

1131 Die IHK weist darauf hin, dass sich sowohl im Plangebiet selbst, als auch in dessen Umfeld Mitglieds-
1132 unternehmen befinden, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Realisierung des Bebauungsplanes
1133 – und insbesondere durch die hiermit vorbereitete heranrückende Wohnbebauung – grundsätzlich
1134 nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus ist bei der Ausweisung des Mischgebiets darauf
1135 zu achten, dass die angrenzenden und zur Erschließung benötigten Verkehrsflächen über eine
1136 ausreichende Breite verfügen.

1137
1138 Es liegt eine Stellungnahme eines möglicherweise betroffenen Unternehmen vor (s. Stellungnahme
1139 VI. B. 7). Dem gesetzlichen Auftrag der Interessenwahrnehmung folgend, wird diese Stellungnahme
1140 in Kopie weitergeleitet mit der Bitte, die darin enthaltenen Hinweise und Anregungen zu
1141 berücksichtigen.

1142
1143 **Stellungnahme der Verwaltung:**
1144

1145 Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm auf die geplante Bebauung aufgrund der bestehenden
1146 Betriebe im Plangebiet und hieran angrenzend ist eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt
1147 worden.

1148
1149 Die Ergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und somit
1150 auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber in den
1151 westlichen Baufenstern in Teilen überschritten werden. Nachts treten keine Überschreitungen auf.
1152 Die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte werden vorrangig durch den Betrieb der
1153 Schreinerei Welzel im Plangebiet verursacht. Die weiteren benachbarten Betriebe (Cardoc Autoklinik
1154 GmbH, Holz- und Baustoffhandel Osmann GmbH und Kfz-Werkstatt Auto-AWO) können aus
1155 lärmtechnischer Sicht vernachlässigt werden.

1156
1157 Zum Umgang mit den Immissionen der Schreinerei wurden entsprechende Festsetzungen in den
1158 Bebauungsplan aufgenommen, die für die betroffenen Baufenster schallschützende Maßnahmen wie
1159 Grundrissanordnungen bzw. keine zur Lärmquelle gerichteten zu öffnenden Wohnraumfenster
1160 vorsehen. Kann durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden, dass geringere
1161 als die festgesetzten Maßnahmen ausreichen, können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbe-
1162 hörden Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden.

1163
1164 Eine Beeinträchtigung der Betriebsabläufe für die Schreinerei bzw. des an das Plangebiet
1165 angrenzenden Betriebes ist mit Umsetzung der Planung und Berücksichtigung der festgesetzten
1166 Schallschutzmaßnahmen nicht verbunden, da an den betroffenen Baufenstern des angrenzenden
1167 geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen kein
1168 maßgeblich neuer Immissionsort entstehen.

1169
1170 Für die Schreinerei sind vom Lärmgutachter Maßnahmen an dem Gebäude vorgeschlagen worden,
1171 die geeignet sind, den Konfliktbereich in dem geplanten angrenzenden Wohngebiet zu verkleinern.
1172 Diese Maßnahmen beziehen sich zum einen auf das Schließen von Lüftungsöffnungen an der
1173 Nordfassade des Betriebsgebäudes und zum anderen auf die Durchführung geräuschrelevanter
1174 Betriebsabläufe innerhalb der Schreinerei mit geschlossenem Tor. Intensive Verhandlungen und
1175 Abstimmungen zwischen dem Eigentümer und den städtischen Fachbehörden zur Durchführung von
1176 Maßnahmen zur Verringerung des Konflikts sind jedoch allesamt ergebnislos geblieben. Zur
1177 Regelung des Konfliktes sind daher nur die oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen
1178 denkbar und festgesetzt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

**Zu VI. B.7. CARDOC-Autoklinik GmbH
Heinestraße 55
46117 Oberhausen**

Schreiben vom 18.06.2014

Es wurde bereits ein Lärmgutachten erstellt, in dem die emittierten Belastungen festgestellt wurden. Das Gutachten sollte auch für den Fall vorliegen, dass die neuen Hausbesitzer den bestehenden Betrieb beanstanden, da hier auch zukünftig Immissionen entstehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb weiterhin Bestandsschutz genießt, und dieser auch von neuen Hausbesitzern geduldet wird. Bisher sind keine Beschwerden aus dem Wohnumfeld bekannt.

Eine Umnutzung des vorhandenen Mischgewerbegebiets in ein alleiniges Wohngebiet ist somit nicht akzeptabel. Auch in Zukunft sollte die gleichberechtigte Nutzung für „Wohnen“ und „Arbeiten“ bestehen.

Es wird weiterhin auf die bestehende Schreinerei/Tischlerei verwiesen, die Lärm emittiert und Bestandsschutz genießt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur konkreten Untersuchung der Situation der Verträglichkeit einer heranrückenden Wohnbebauung an den Tischlereibetrieb ist ein Schallgutachten erarbeitet worden. vgl. hierzu Stellungnahme zu VI. B. 6.

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

IX. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 662 rechtskräftig.

X. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - als Satzung.

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und daher wurde 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1441-01	Termin 14.03.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 662

Anlage 2: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung am 10.04.2013

Anlage 4: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung

Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 vom 10.03.2014

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung (Checkliste Klimaschutz, Berechnung der erzielbaren Klimapunkte, Schalltechnisches Gutachten) wurden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-30 - Verfahren und Konstruktion von Bauleitplänen, Sondermaßnahmen -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden. Im Übrigen sind wesentliche Untersuchungsergebnisse in der Begründung erläutert.